

DOCUMENTO 2

MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN

**PLAN GENERAL DE VALDILECHA
(MADRID)**

NOVIEMBRE - 2010



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDILECHA

EQUIPO REDACTOR
MIGUEL ÁNGEL ARRAZOLA SORANDO – ARQUITECTO

INDICE DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA

Página

1.- INTRODUCCIÓN	02
1.1.- SOBRE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL	02
1.2.- ANTECEDENTES. SITUACIÓN DEL PROCESO DE TRAMITACIÓN	02
1.3.- DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN GENERAL	03
2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES ADOPTADOS	05
3.- ALGUNOS ANÁLISIS PREVIOS AL ESTABLECIMIENTO DEL MODELO DE ORDENACIÓN	11
3.1.- ESTRATEGIA DE VIVIENDA. EVALUACIÓN DE LA DEMANDA	11
3.2.- EL CRECIMIENTO PROGRAMADO EN EL PLAN GENERAL. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS	13
4.- DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	17
4.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	17
4.1.1.- El suelo urbano (Consolidado y No Consolidado)	17
4.1.2.- El Suelo Urbanizable (Sectorizado y No Sectorizado)	19
4.1.3.- El Suelo No Urbanizable de Protección	23
4.1.4.- Cuadro resumen de la propuesta de clasificación	24
4.2.- LAS REDES PÚBLICAS	25
4.2.1.- Red de Infraestructuras.....	25
4.2.2.- Red de servicios urbanos	26
4.2.3.- Red de equipamientos	27
4.2.4.- Cuantía y mejora de las redes publicas	29
4.2.5.- Cuantía de las redes públicas en Suelo Urbano No Consolidado	29
4.2.6.- Cuantía de las redes publicasen Suelo Urbanizable Sectorizado	31
4.3.- DELIMITACIÓN Y CONDICIONES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO	34
4.3.1.- Los áreas homogéneas	34
4.3.2.- Zonas de ordenanza	35
4.3.3.- Actuaciones singulares en suelo urbano.....	38
4.3.4.- Las áreas de planeamiento de desarrollo	39
(Ámbitos de Actuación, Sectores, aprov. unitario, coeficientes, régimen de protección de viviendas etc.)	
4.4.- RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	46
4.5.- CUADROS COMPARATIVOS ENTRE LAS NNSS VIGENTES Y EL PLAN GENERAL	46

1. INTRODUCCIÓN

1.1.- SOBRE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PLAN GENERAL

Del análisis del municipio de Valdilecha, que incluye el estudio de las vigentes Normas Subsidiarias, se desprende la necesidad de la elaboración de una ordenación que se concrete en un documento de Revisión de las mismas materializado, según la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en un Plan General capaz de solucionar las deficiencias detectadas en las actuales Normas Subsidiarias, que responda a las nuevas necesidades y que además se adecue a la normativa actual para una mejor gestión y desarrollo del planeamiento.

1.2.- ANTECEDENTES. SITUACIÓN DEL PROCESO DE TRAMITACIÓN.

El proceso de revisión de las vigentes Normas Subsidiarias se inicia antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, llegando a tener aprobado inicialmente el documento denominado entonces Revisión de las Normas Subsidiarias. Con la entrada en vigor de la citada Ley y la aplicación de su disposición transitoria tercera, el proceso quedó anulado al no contar en ese momento con la aprobación provisional.

En consecuencia, conforme al artículo 56 de la Ley 9/2001, se inició de nuevo el proceso con la formalización del Avance, que una vez redactado quedó sujeto a los trámites preceptivos de información pública y de Informe previo de análisis ambiental. Con fecha 6 de Mayo de 2.002, tuvo entrada en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el documento de Avance con el fin de que la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental emitiera informe sobre el mismo. Con fecha 28 de Enero de 2.003, se emite Informe Previo de Análisis Ambiental.

Con las consideraciones derivadas de la tramitación del Avance se redacta el documento de Aprobación Inicial del Plan General de fecha Marzo de 2.003. El documento fue expuesto al público y a la vez se remitió a diversos organismos para recabar los informes sectoriales preceptivos. Posteriormente, como resultado del trámite expuesto, se procedió a la redacción de un nuevo documento de Aprobación Inicial de fecha Noviembre de 2.004, y finalmente un documento refundido de fecha Junio de 2.005. En estos documentos se introducían las modificaciones producidas tanto por los requerimientos de los informes sectoriales como de las alegaciones particulares que fueron estimadas.

La relación de los informes sectoriales recibidos de organismos y administraciones a los referidos documentos de Aprobación Inicial es la siguiente:

- Dirección General de Carreteras.
- Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Confederación Hidrográfica del Tajo. Ministerio de Medio Ambiente.
- Dirección General de Patrimonio Histórico.
- Canal de Isabel II.
- Dirección General de Arquitectura y Vivienda.
- Telefónica de España S.A.U.

- Dirección General de Suelo.
- Secretaría de Estado de Defensa. Dirección General de Infraestructura. Ministerio de Defensa
- Subsecretaría. Dirección General de Aviación Civil. Ministerio de Fomento.

El último documento de Aprobación Inicial fue remitido a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM, para la emisión del Informa Definitivo de Análisis Ambiental y así, tras la posterior ampliación y presentación de la documentación complementaria solicitada por la misma, con fecha 10 de Mayo de 2.006 se recibió el informe, redactándose el documento de Aprobación Provisional.

Este último documento fue remitido y tuvo entrada en la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM, con fecha 19 de Julio de 2.006, para la obtención de la Aprobación Definitiva. Con fecha 20 de Noviembre de 2.006, la citada Dirección General emite informe considerando que no reúne todos los requisitos para iniciar la tramitación del expediente de aprobación definitiva, debiendo proceder a corregirse y completarse.

Según lo expuesto, el objeto de este Documento Refundido de Aprobación Provisional es atender a los últimos requerimientos de forma que se pueda iniciar el tramite de Aprobación Definitiva.

1.3.- DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN GENERAL.

VOLÚMEN I

DOCUMENTO 1	Memoria informativa
DOCUMENTO 2	Memoria descriptiva de la ordenación
DOCUMENTO 3	Normas urbanísticas.
DOCUMENTO 4	Fichas de gestión urbanística de Áreas Homogéneas, Ámbitos de Actuación y Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

VOLÚMEN II

DOCUMENTO 5	Anejos
	<ul style="list-style-type: none">• Catálogo de elementos, bienes y espacios protegidos.• Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección.• Estudio de Viabilidad.• Relación Plan General-Fase de evaluación ambiental.• Proyecto de actuación e informe de prospección arqueológica.
DOCUMENTO 6	Planos de información y ordenación.

VOLÚMEN III

DOCUMENTO 7	Planeamiento parcial incorporado.
	<ul style="list-style-type: none">• Modificaciones propuestas.• Plan Parcial Sector I-1.• Plan Parcial Sector I-2.
DOCUMENTO 8	Relación de informes sectoriales

Forman parte también del Plan General el Estudio de Incidencia Ambiental y sus Anejos (Estudio Hidrológico y de Infraestructuras de Saneamiento y su posterior Adenda, Estudio Acústico), y el Estudio Arqueológico del término municipal.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES ADOPTADOS.

Como fin básico de la ordenación, se considera la definición de un modelo urbano que, respondiendo a las necesidades y medios técnicos del Ayuntamiento, a la actual estructura urbana y a las deficiencias y demandas detectadas, permita facilitar al máximo la gestión urbanística cotidiana.

Se propone una ordenación general del territorio municipal, basada en la clasificación del suelo y por tanto centrada por una parte en el suelo urbano y suelo urbanizable (sectorizado o no sectorizado) y por otra en el suelo no urbanizable de protección. De esta forma se realiza una ordenación que presenta una dualidad medio urbano-medio físico.

Los fundamentos del documento del Plan General se orientan hacia la consecución de los siguientes objetivos:

- LA CONSOLIDACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA Y SUS VALORES. REVISIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Entendiendo el núcleo urbano como lugar donde se ha producido de una forma concreta la ocupación del espacio, inicialmente en base al casco antiguo y posteriormente en base a los ensanches, se han establecido dos objetivos.

El primero sería el respeto por los valores históricos mediante la protección de la morfología y tipología de la edificación tradicional y el mantenimiento del trazado urbano. Se busca el mantenimiento de singularidad del casco antiguo mediante la asignación de una ordenanza propia perfectamente definida, así como la distinción en el casco urbano de la edificación singular proponiendo particularmente los elementos que deben ser preservados.

La base de actuación sería el cuidado y control de las nuevas edificaciones que puedan realizarse, el mantenimiento de las alineaciones y la defensa de los espacios singulares y espacios de manzanas, calles y plazas.

La estrategia pasa por la regulación a través de unas zonas de ordenanza claras, detalladas y precisas la gestión urbanística, ajustando y corrigiendo los aspectos normativos de las existentes, que con el paso del tiempo se han mostrado inadecuados, inoperantes o se han quedado obsoletos. La revisión de las condiciones urbanísticas impuestas por las ordenanzas de aplicación, supone también tratar los aspectos que hagan que las nuevas edificaciones atendiendo los intereses y la situación y demanda actual, no desvirtúen la estructura y el modelo del casco antiguo, ya de por sí devaluada en alguna zona.

El segundo objetivo sería desarrollar un modelo de ordenación que complete y de continuidad a la estructura del núcleo urbano consolidado en las zonas periféricas, donde encontramos espacios sin consolidar o completar su urbanización.

- REVISIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN SIN DESARROLLAR.

Actuando como en el suelo urbano consolidado, se trata de revisar y actualizar las condiciones de las antiguas Unidades de Ejecución que no se hallan llevado a cabo.

Estas Unidades de Ejecución se sitúan fundamentalmente en el borde, por lo que su desarrollo esta ligado a uno de los objetivos del punto anterior que trata sobre la consolidación de las zonas periféricas y su incorporación en continuidad y de forma coordinada a la estructura urbana del centro.

- PLANIFICACIÓN DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES.

La densidad y grado de colmatación del suelo urbano consolidado hace que la potencialidad del mismo como base del crecimiento sea reducida y por tanto considerada complementaria, aún cuando esto no significa que uno de los objetivos sea absorber una parte del crecimiento previsible, en el actual suelo urbano mediante una delimitación ajustada del mismo y su correspondiente ordenación pormenorizada.

Teniendo en cuenta lo expuesto, actualmente las posibilidades de crecimiento de Valdilecha se basan en el desarrollo de las Unidades de Ejecución y Sectores existentes, cuyas condiciones, como se ha dicho, deben ser revisadas. Como se verá más adelante, cuando se trate específicamente la demanda residencial prevista, se considera insuficiente por lo que se propone la delimitación de nuevas áreas de crecimiento que se materializan en la delimitación de cuatro nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado. Sería, por tanto, objetivo del Plan General planificar estos crecimientos según usos y tipos de forma que se adecuen a la demanda actual y futura del municipio.

La estrategia de gestión global que permite la legislación urbanística, facilita la preparación de suelo residencial para reconducir el mercado actual hacia una situación de equilibrio entre oferta y demanda, creando además oferta de suelo suficiente para promociones de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

- POTENCIAR LA ACTIVIDAD ECONÓMICA. EL CRECIMIENTO INDUSTRIAL, TERCIARIO ...

El criterio de esta política sectorial se centra, en dar respuesta a una demanda de suelo para actividades económicas que recogen, entre otras, las industriales, terciarias, tecnológicas, logísticas ...

Se ha citado anteriormente, en el punto 3 de este documento, la inexistencia de suelo especializado, capaz de albergar algunas actividades que, cuando exceden una pequeña escala, no pueden asentarse, condicionando el crecimiento de las mismas en el municipio. De esta forma, cualquier actuación no asumible por la escasas posibilidades de asentamiento dentro del propio núcleo urbano queda abocada a la tramitación de una Modificación del Planeamiento.

Además, es intención del Plan General facilitar la reubicación o ampliación, ahora imposible, de algunos usos inadecuados existentes en el núcleo urbano. Esta reubicación se haría de forma paulatina sin que se permitan nuevas implantaciones en el casco urbano.

Por tanto, el criterio se centra en dar respuesta a una demanda de suelo para actividades económicas que acojan los usos y actividades industriales, terciarias, de almacenamiento, tecnológicas, logísticas... Las características topográficas, las infraestructuras y su conexión con el exterior son elementos clave en la ubicación del suelo a desarrollar. Así, aparte del crecimiento residencial, la delimitación de dos sectores para albergar estos usos supone la principal actuación en este sentido. Se trata de proporcionar suelo que logre el equilibrio entre población y empleo en el medio y lugar adecuado.

Podríamos finalmente incluir en este punto el estudio de las condiciones que hagan posible el mantenimiento de alguna actividad extractiva, y que hagan compatible su desarrollo con el medio físico.

- DELIMITACIÓN Y GESTIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Facilitar la gestión y evitar que se evadan los compromisos de cesión y urbanización por parte sobre todo de la acción edificatoria privada, favoreciendo su gestión por medio de la clara delimitación de Ámbitos de Actuación, Unidades de Ejecución y de sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, intentando adecuar el tamaño de las mismas a sus características y a los objetivos que se pretenden conseguir.

- MEJORA Y PLANIFICACIÓN DE LAS REDES DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Se trata de prever y localizar el suelo necesario para la ubicación de las redes de equipamientos, que doten suficientemente al núcleo urbano, así como a los nuevos crecimientos propuestos. Además de establecer en la normativa las condiciones de estas áreas de equipamientos, espacios libres etc, la obtención de nuevos equipamientos y mejora de la situación pasa por planificar las cesiones de suelo provenientes de las áreas de planeamiento de desarrollo (Ámbitos de Actuación y Sectores). Al incluirse en suelo urbanizable adscrito a Sectores, tendrán garantizada su obtención a través de la aplicación del instrumento del área de reparto.

Por tanto es objetivo de este Plan General planificar y optimizar la localización de las redes públicas de equipamientos y servicios obtenidas de las cesiones, relacionándolas con las existentes, de forma que sirvan a los nuevos crecimientos, completen la red existente y en definitiva sirvan al correcto desenvolvimiento de los habitantes del municipio.

- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO.

En general potenciar la protección del patrimonio desde el ámbito municipal.

- ESTUDIO Y PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

Es objetivo general servirse de los elementos naturales que presenta el territorio y que han marcado un modo de implantación y crecimiento determinados para establecer el modelo de crecimiento que posibilite una ordenación fluida e inteligible.

Igual que se ha señalado anteriormente como objetivo el tratamiento de los elementos urbanos de singular interés, procede realizar un estudio de los ámbitos y elementos naturales que requieran una normativa de protección ante cualquier uso indebido, considerando, en este caso, los suelos no urbanizables de protección con algún interés específico en cuanto a potencialidades y realidades. Para ello, se tiene como referencia el Estudio de Incidencia Ambiental y resto de estudios específicos que forman parte del Plan General.

El criterio de esta política se basa en la necesidad de controlar las actuaciones y establecer las condiciones para el desarrollo de los usos propios del medio natural.

- EN CUANTO A LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

Potenciar la realización de los nuevos viales propuestos en el Plan General, para dar servicio a los nuevos sectores residenciales y de actividades económicas. Se trata de proyectar y asegurar desde el Plan General que en la ejecución de la red viaria general permita la compatibilidad entre el tránsito rodado y el uso residencial, y la continuidad y conexión de la trama urbana viaria.

Las calles de nuevo trazado tomarán como base los caminos existentes respetando su trazado y la mantendrán la red de caminos existentes exteriores al desarrollo manteniendo su continuidad.

Contemplar, excepto en aquellas áreas del núcleo urbano en las que sea imposible por su estructura parcelaria o sea manifiestamente innecesario, la exigencia de prever plazas de aparcamiento en las edificaciones de nueva planta.

- EN CUANTO A LAS INFRAESTRUCTURAS SOCIALES Y ENERGÉTICAS.

La política se basa en el aumento del nivel y calidad de los servicios urbanos. Las redes y servicios a ejecutar o ampliar para el desarrollo de los nuevos crecimientos no sólo deben servir a los mismos sino que deben ayudar a la mejora de las existentes.

En este sentido, se trata de determinar las bases y condiciones exigibles a los nuevos Sectores en cuanto a la calidad de los vertidos, adecuación de la red de abastecimiento de agua potable y saneamiento, ampliación de depósitos de abastecimiento y depuración, soterramiento de las líneas eléctricas de media tensión que discurran por el ámbito de los sectores o cuando no atraviesen estas áreas establecimiento de pasillos infraestructurales que dan protección tanto a las líneas como a los usos de su entorno.

- ADAPTAR EL PLANEAMIENTO A LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

En general adaptar el Planeamiento Municipal a la legislación vigente, cumpliendo las funciones encomendadas a los Planes Generales según el artículo 41 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid. La discordancia temporal entre legislaciones de ámbito comunitario, territorial y municipal obliga a la continua adaptación entre ellas y supone una traba más, tanto en la gestión diaria y cotidiana como en la ejecución del planeamiento de desarrollo.

Además del ámbito urbanístico, la adecuación a la legislación sectorial en materia de: carreteras, transportes terrestres, aguas, patrimonio histórico, espacios naturales, impacto y evaluación ambiental, contaminación acústica, accesibilidad, gestión de infraestructuras de saneamiento, sector eléctrico etc.

- REDACCIÓN DE UN MODELO DE PLANEAMIENTO ADAPTADO A LA CAPACIDAD DE GESTIÓN MUNICIPAL.

La decisión de revisar y actualizar las Normas Subsidiarias vigentes mediante la formulación de un Plan General, debe llevar implícita la voluntad de que el documento que se apruebe sea llevado a la práctica y respetado al máximo, lo que requiere la adecuada capacidad de gestión urbanística municipal.

Partiendo, una vez evaluada, de que la capacidad de gestión urbanística y de seguimiento y control del Ayuntamiento son limitadas se considera como objetivo fundamental, que exista un equilibrio entre las propuestas del Plan General y la citada capacidad de gestión urbanística de forma que esta última no se vea desbordada.

El Plan General debe ser un documento sencillo, que proponga un modelo eficaz y realista, capaz de ser llevado a la práctica teniendo presente las posibilidades municipales en el orden presupuestario y financiero, así como su capacidad de gestión administrativa.

- ADECUACIÓN A LAS NECESIDADES ACTUALES

La propia antigüedad de las Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas definitivamente en Noviembre de 1992, lo que hace que sus determinaciones no se adecuen a los requerimientos y necesidades actuales. Así, y por último, el paso del tiempo, las transformaciones socio-económicas y la preocupación del Ayuntamiento de Valdilecha en adecuar el planeamiento municipal a las nuevas circunstancias y a su capacidad de gestión y de tener un planeamiento más acorde con la realidad de los pequeños municipios.

Para la consecución de los objetivos definidos, se concluye que la revisión del planeamiento debe concluir en la redacción de un Plan General para el municipio de Valdilecha, cumpliendo además con las determinaciones de la disposición transitoria tercera de la referida Ley 9/2001, que en su punto 5 apunta la necesidad de adaptar los Planes de Ordenación Urbanística a la misma en el plazo de dos años desde su entrada en vigor.

De igual forma, el propio articulado de las vigentes Normas Subsidiarias establece que “procederá la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.”

3. ALGUNOS ANÁLISIS PRELIMINARES AL ESTABLECIMIENTO DEL MODELO DE ORDENACIÓN.

Una vez determinada la conveniencia y oportunidad de redactar y tramitar la revisión del planeamiento vigente, que se debe concretar en la realización del Plan General, se eligió el modelo de ordenación a desarrollar, para lo cual se analizaron y estudiaron previamente diferentes aspectos y alternativas. A continuación se tratan los que se consideran de mayor trascendencia o relevancia.

3.1. ESTRATEGIA DE VIVIENDA. EVALUACIÓN DE LA DEMANDA.

En principio parece necesario para definir una estrategia de vivienda definir el horizonte temporal del Plan General a efectos de realizar las correspondientes proyecciones de población y dimensionar de forma adecuada en función de ella las necesidades de vivienda. Se ha considerado acertado partir de que la vigencia del Plan General se orienta hacia un periodo extenso en torno a 15 años y que el modelo de desarrollo propuesto es a largo plazo. Hay que tener en cuenta que la capacidad de revisión del planeamiento de un municipio de las características del que nos ocupa es limitada, y así se comprueba teniendo en cuenta que el planeamiento que se revisa data del año 1.992.

Tomando como fuente el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, y teniendo en cuenta, por simplificar, dos periodos: uno el de los últimos cinco años (2.006-2.001) y otro el que va hasta la entrada en vigor de las vigentes NNSS (2.001-1.992), Valdilecha ha visto incrementada su población en los últimos años, pasando de 1.630 habitantes en el año 1.992 hasta 1.930 en el año 2.001 y 2.326 en el año 2.006.

PERIODO Años	POBLACIÓN Nº habit. censados	INCREMENTO Nº habitantes	% TOTAL DEL PERIODO	% MEDIO POR AÑO
1.992 – 2.001 (9 Años)	1.630 –1.930	300	+ 18,40 %	+ 2,04 %
2.001 –2.006 (5 años)	1.930 –2.326	396	+ 20,52 %	+ 4,10 %

La conclusión inmediata es que en los últimos años se produce un crecimiento continuo, y que esta tendencia es más acusada en el último periodo.

Por otro lado, y aunque no es cuantificable se podría decir que hay ciertas circunstancias que apuntan a que esta tendencia puede mantenerse, como es el hecho del aumento de población extranjera, el interés mostrado para reubicar y ampliar algunas actividades existentes inmersas en el núcleo urbano, o la ubicación de otras nuevas pequeñas empresas, talleres etc, lo que supone una revitalización de la actividad económica y productiva, y en consecuencia un crecimiento de población y de demanda del tipo residencial.

Despreciando estas últimas consideraciones y tomando estrictamente los valores de crecimiento de los últimos cinco años, lo que nos pone en una situación conservadora, la media del aumento de población está en unos 79 habitantes al año, que aplicado al periodo estimado de vigencia del Plan General (15 años), supone que la población podría aumentarse en torno a 1.185 habitantes con un total poblacional de 3.511 habitantes.

Por otro lado, el censo de viviendas en el año 2.001 es de 1.354 viviendas según el siguiente detalle:

TIPOLOGÍA	Nº VIVIENDAS	PORCENTAJE
OCUPADAS		
Principales	688	50,81 %
Secundarias	414	30,58 %
Total ocupadas	1.102	81,39 %
DESOCUPADAS	251	18,54 %
OTRAS	1	0,07 %
TOTAL	1.354	100,00 %

Considerando una media de 2,80 habitantes por vivienda (1.930 habitantes de derecho/688 viviendas principales), tendríamos que para el techo poblacional previsto de 3.511 habitantes necesitaríamos 1.254 viviendas principales.

Por otro lado, la relación entre las viviendas principales y secundarias es la siguiente:

TIPOLOGÍA	Nº VIVIENDAS	PORCENTAJE
OCUPADAS		
Principales	688	62,43 %
Secundarias	414	37,57 %
TOTAL	1.102	100,00 %

Considerando como aceptable mantener el mismo porcentaje entre principales (62,43%) y secundarias (37,57%), y tomando como base las 1.254 viviendas principales tendríamos un total de 755 viviendas secundarias para un techo total de que debería estar en las 2.009 viviendas, lo que supondría, descontando las 1.102 existentes (688 principales y 414 secundarias), la necesidad de crear suelo para 907 viviendas a techo de crecimiento previsto.

Una vez determinada la demanda, la segunda consideración a tener en cuenta para completar la estrategia en cuanto a viviendas proviene de dar respuesta a las preguntas ¿qué tipo de demanda se produce? y en consonancia con ella ¿qué modelo es adecuado? y ¿qué tipologías son necesarias?.

Se trata de dimensionar y planear el crecimiento residencial de forma que queden atendidas los distintos tipos de demandas, en especial las que mantengan la población de primera residencia en el municipio y, de ella, preferentemente la joven. Por tanto, según los datos expuestos el Plan General debería en su modelo contemplar un total de entre 800 – 1.000 viviendas, de las que parte deberían ser destinadas al tipo de viviendas en alquiler con opción a compra o de precio básico.

Atendiendo a otro aspecto, se desea un modelo urbano residencial equilibrado que prevea dentro de las mismas áreas suelo para edificación residencial colectiva y para vivienda unifamiliar, a fin de cubrir la diversidad de demandas y evitar la monotonía tipológica.

El modelo por tanto debería contemplar áreas que conjuguen viviendas multifamiliares en bloques de 2 o 3 plantas (incluida la baja) y bajo cubierta con una moderada ocupación sobre parcela en torno

al 40%, y viviendas unifamiliares en tipología adosada sobre parcelas mínimas de 200 m², y pareadas o aisladas sobre parcelas mínimas de 500 m². La edificabilidad total bruta debería situarse en torno al 0,40 m²c/m²s, considerando que al menos un 10% se dedicaría a otros usos (terciarios, comerciales etc) que enriquezcan la estructura urbana y eviten el monocultivo residencial, y la densidad en torno a 20 viv/ha que compagina con las cifras anteriores y es compatible con una baja-media densificación del suelo propia de los núcleos rurales.

Entre estas tipologías se aprecia como opción preferente la de vivienda unifamiliar, con lo que en el Plan General se prevé una proporción entre ellas de 70% de vivienda unifamiliar y 30% de multifamiliar.

Así pues, una hipótesis realista en cuanto al dimensionado para uso residencial debería situarse en torno a los siguientes parámetros:

Superficie bruta	40 – 50 has
Densidad bruta	En torno a 20 viv/ha
Nº de viviendas	800-1000
Edificabilidad total	0,40 m ² c/m ² s
Vivienda protegida	En torno al 40 %
Localización preferente	En continuidad con el núcleo urbano
Horizonte temporal	15 años

En el Plan General, como se detalla más adelante, se prevé el siguiente crecimiento residencial que coincide con la hipótesis expuesta:

CLASE DE SUELO	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE	
Suelo Urbano No Consolidado (A.A.)	280	127.222 m ²	12,72 ha
Suelo Urbanizable (Sectores)	507	298.340 m ²	29,83 ha
TOTAL	787	425.562 m²	42,75 ha

Finalmente hay que apuntar que la cifra prevista de 787 viviendas es inferior a la calculada (907 viviendas), considerado que, aún cuando el núcleo urbano se encuentra consolidado entre otras razones porque, como se ha apuntado en el apartado 3.2 de la Memoria Informativa, la mayor parte del crecimiento ha sido absorbido por el propio núcleo urbano, aún le queda una limitada capacidad de acogida y además hay un número de viviendas desocupadas susceptible al menos en parte de que cambien de situación.

Aunque no sería objeto específico de este apartado y su definición no es exclusiva del Plan General, pues debiera ser coordinada con la Comunidad de Madrid, se ha previsto que la red supramunicipal de cesión a la misma para viviendas públicas, se disponga en varias áreas repartidas entre los crecimientos residenciales propuestos, de modo que resulten perfectamente integradas.

3.2. EL CRECIMIENTO PROGRAMADO EN EL PLAN GENERAL. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

Dando por supuesto que cualquier alternativa contempla la revisión y adecuación de las condiciones en el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, la actualización del tratamiento y protección de los valores ambientales del término municipal y la adecuación del planeamiento municipal a la legislación urbanística y sectorial, todos ellos contemplados como objetivos del Plan General, se estudia como elemento más significativo en la selección de alternativas, la conveniencia de establecer el crecimiento y la ubicación en la que se pudiera producir.

ALTERNATIVA 0.- CRECIMIENTO CERO. REVISIÓN DE LAS CONDICIONES ACTUALES.

Esta alternativa es la más moderada y consiste en la revisión de las condiciones actuales del término municipal y su adaptación a la legislación vigente, sin contemplar nuevos crecimientos. De esta forma, las Unidades de Ejecución y Sectores de Suelo Urbanizable ya existentes en las vigentes NNSS que no se han desarrollado, quedan como únicos elementos de crecimiento.

Esta alternativa quedó desestimada fundamentalmente por dos razones:

- No responde a una de las necesidades básicas del municipio que es la creación de suelo para el asentamiento de actividades económicas del tipo industrial, terciario etc.,
- El suelo dispuesto en las vigentes NNSS para nuevos crecimientos se sitúa en las Unidades de Ejecución y Sectores que quedan sin desarrollar y que, aún contemplando la revisión de sus condiciones, son insuficientes y no se ajustan al crecimiento previsto en el punto anterior para el horizonte temporal de vigencia del Plan General.

ALTERNATIVAS 1, 2 Y 3.- ESTABLECIMIENTO DE NUEVOS DESARROLLOS DE USO RESIDENCIAL.

Teniendo en cuenta la demanda evaluada en el punto anterior y la insuficiencia para cubrirla de las vigentes NNSS, se analizó el modo adecuado de atenderla basándose en los criterios de dirección y situación en la que se debía producir el crecimiento.

Se partió de que parecía lógico que los sectores de uso residencial debían ser colindantes con el núcleo urbano existente, lo que ayudaría a la propia consolidación del núcleo y al aprovechamiento general de los equipamientos, servicios etc. a que dieran lugar. Además, una situación alejada del núcleo implicaría mayor dificultad y coste para la implantación y mantenimiento de las diversas infraestructuras necesarias. Por ello, todas las alternativas se producen en colindancia con el núcleo urbano.

ALTERNATIVA 1. CRECIMIENTO SOBRE LA ZONA DE VEGA. DESARROLLO HACIA EL ESTE

Esta alternativa consistía en que la base del crecimiento consolidará la zona de la vega y el arroyo entre el borde este del suelo urbano consolidado y las Unidades de Ejecución 3, 4 y 5. El crecimiento se podría ir extendiendo hacia el sur y este en la medida necesaria.

Si bien esta alternativa contaba con la ventaja de consolidar una zona intermedia colindante con la actual delimitación del suelo urbano y urbanizable, regularizando su línea de borde, tenía algunos inconvenientes. Así, es la zona por donde transcurre el arroyo de la Vega y se ubican los cultivos. La

conexión al otro lado del arroyo debería producirse con nuevas actuaciones sobre el mismo o producirse a través del actual acceso hacia las citadas Unidades de Ejecución 3, 4 y 5 sin desarrollar, circunstancia que no sería recomendable por la discontinuidad y el agravamiento del estrangulamiento en la comunicación con el núcleo consolidado.

ALTERNATIVA 2. CRECIMIENTO PROLONGANDO LAS ACTUALES ZONAS DE CRECIMIENTO AL NORTE Y SUR.

Consistía en utilizar las direcciones de crecimiento previstas en las NNSS y prolongar las zonas formadas por los Sectores 1, 2 y 3.

Hacia el norte prolongando la zona del Sector 1, nos encontrábamos con las zonas arbóreas y hacia el sur, prolongando la zona donde se sitúa el Sector 3, nos encontramos con que topográficamente es la zona más conflictiva presentando fuertes pendientes. Hacia el este donde se sitúa el sector 2 el crecimiento es más factible, sobre todo por el sur del mismo pues en su límite norte nos encontramos con una vía pecuaria.

ALTERNATIVA 3. CRECIMIENTO DIVERSIFICADO EN VARIAS DIRECCIONES.

Esta alternativa programaba que los nuevos crecimientos se desarrollarán fundamentalmente hacia el oeste, aún cuando contemplaba complementariamente otras direcciones.

- Fundamentalmente el desarrollo se produce en el oeste del núcleo urbano desde el límite sur del Sector 2 de las NNSS. Es la zona por donde se produce el acceso al municipio lo que hace que no se tenga que atravesar el núcleo para acceder a la misma. Una vez salvado un desnivel es topográficamente adecuada. El desarrollo en esta dirección ayudaría a ordenar este borde del núcleo urbano caracterizado por su irregularidad.
- Complementariamente se utiliza el acceso desde Orusco al norte, considerando que si bien topográficamente es adecuada, muestra el inconveniente de ser el punto más alejado del acceso natural al municipio, por lo que el crecimiento en esta dirección era posible pero debía ser limitado.
- La actuación al norte y sur queda limitada al mantenimiento de los Sectores 1 y 3 actuales.

ALTERNATIVAS 1, 2 Y 3.- ESTABLECIMIENTO DE NUEVOS DESARROLLOS DE USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Por otro lado, se valoró cual debía ser la situación de los crecimientos industriales y de actividades económicas. El razonamiento es común para las tres alternativas anteriores.

Variable 1 – En colindancia con el núcleo urbano.- Esta variable quedó desestimada por varias razones:

- Las posibles orientaciones quedarían ocupadas por el crecimiento residencial.
- El aumento del tráfico, agravado por sus características (vehículos pesados como camiones etc), podría originar el colapso de la red viaria.

- Teniendo en cuenta que las actividades profesionales y empresariales son compatibles y se pueden incrustar en el propio núcleo urbano siendo beneficiosas para su propio desarrollo, se considero que el establecimiento en colindancia de otras actividades no tan limpias sería perjudicial, siendo mejor opción separarlas del núcleo urbano básicamente residencial.

Variable 2 – Alejada del núcleo urbano.- Esta variable preveía la delimitación de una zona separada del núcleo urbano y entorno a la carretera M-229 en continuidad con las dos actuaciones existentes. En contraposición con la anterior variable presenta las siguientes ventajas:

- Su situación junto a las actuaciones existentes además de ayudar a su consolidación, evita la aparición de otro núcleo y minimiza el número de impactos sobre el medio.
- Se encuentra al pie de la carretera de acceso natural al municipio, lo que favorece la conexión con el exterior de las actividades que se implanten.
- Su situación antes de llegar al núcleo urbano hace que este no se vea afectado directamente por sus impactos negativos (aumento del tráfico, impacto visual de edificaciones etc)
- Separa convenientemente el uso básicamente residencial del núcleo de otros que pueden ser incompatibles.

CONCLUSIÓN.

De las alternativas expuestas se escogió la número 3, consistente en que el crecimiento residencial previsto y programado desde el Plan General, constituido por los sectores de SUS se concreta en el mantenimiento de los sectores existentes de las vigentes NNSS (Sectores 1, 2 y 3), concentrando los nuevos al oeste y en menor medida al norte, de forma que se completan las áreas residenciales y se envuelve el núcleo urbano.

El crecimiento de actividades económicas y productivas formado por los dos sectores previstos se situaría junto al ya existente, apoyado en el mismo y en la carretera M-229.

Al final de este documento se incluye una reseña gráfica de las alternativas tratadas.

4. LOS CRITERIOS ESPECÍFICOS ADOPTADOS. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

A continuación se va a describir la ordenación propuesta exponiendo los criterios que la rigen. Para ello se van a tratar los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial que constituyen las determinaciones estructurantes de la ordenación, siguiendo lo señalado en el apartado 2 del artículo 35 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Señalamiento de la clasificación y categoría del suelo.
- Definición de los terrenos destinados a redes públicas: red de infraestructuras, red de equipamientos y red de servicios.
- Definición de la división del suelo en áreas homogéneas, que se concretará en las zonas de ordenanza, ámbitos de actuación y sectores.
- Régimen de usos del Suelo No Urbanizable de Protección.

Para completar la descripción se van a tratar también otros aspectos como es la distribución y el régimen de viviendas y se establecerán cuadros comparativos entre el planeamiento que se revisa y el Plan General.

4.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Uno de los elementos definitorios del planeamiento es el establecimiento y delimitación de las distintas clases de suelo. Para establecer esta clasificación, no sólo se ha tenido en cuenta el distinto grado de consolidación de la edificación y la urbanización, sino que se ha analizado y valorado los niveles de compromisos del Ayuntamiento, pretendiendo descubrir la propia voluntad de actuación de los afectados.

Cualquier terreno del término municipal queda comprendido, según lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9/2001, del Suelo, en una de las tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable de protección. La clasificación establecida en el Plan General se apoya en la correspondiente de las Normas Subsidiarias aunque, como corresponde al Plan General, se han revisado alguna de sus determinaciones.

En el presente Plan General el suelo se clasifica en Suelo Urbano (consolidado y no consolidado), Suelo Urbanizable (sectorizado y no sectorizado) y Suelo No Urbanizable de Protección.

4.1.1 Suelo urbano

Teniendo presente el análisis del medio en que se enclava el municipio, se establece la propuesta de ordenación generada a partir de la necesidad de consolidar y mejorar la trama urbana existente, así como las zonas de nuevo crecimiento.

El criterio general de este Plan General para el suelo urbano es el de mantenimiento de las áreas urbanas de las vigentes Normas Subsidiarias revisando las condiciones que lo rigen, incrementadas en aquellas de nuevo desarrollo, delimitando donde es necesario Ámbitos de Actuación que permitan el desarrollo particular de una zona, intentando que se concluya satisfactoriamente la urbanización y garantizando al Ayuntamiento la realización de las cesiones.

Se establecen cómo principales actuaciones las siguientes:

- La colmatación de suelo urbano para evitar la existencia de vacíos.
- La distinción en el casco urbano de la edificación singular así como la propia singularidad del casco antiguo mediante la asignación de una ordenanza propia perfectamente definida.
- Cuidar el emplazamiento y tamaño de las dotaciones necesarias que sirvan a los nuevos crecimientos y que completen las carencias de los existentes en el núcleo urbano.
- Solucionar la discordancia en diversas áreas urbanas de moderada entre las ordenanzas de aplicación y la realidad edificada con anterioridad o posterioridad a la elaboración de tal normativa vigente, lo que produce una aparente discrecionalidad y dificultad en la gestión urbanística.
- La regulación y actualización de las características de las antiguas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano que no se hayan llevado a cabo o se hallan realizado sólo parcialmente. Delimitación, si es necesario, de Ámbitos de Actuación valorando esta alternativa como la más adecuada para la consecución de algún objetivo concreto o la revitalización de algún área.
- Revisión de las condiciones urbanísticas impuestas por las ordenanzas de aplicación, corrigiendo los aspectos que a lo largo del tiempo se han mostrado incorrectos o inoperantes.
- Revisión del núcleo urbano comprobando la adecuación de la ordenanza asignada según áreas homogéneas.

En el Plan General se distingue el suelo urbano consolidado del no consolidado

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se redactan las Normas Urbanísticas, que en el suelo urbano consolidado tienen carácter de Ordenanzas de la edificación, basadas en las actualmente vigentes, completando y revisando algunas de sus determinaciones, de forma que se recogen los criterios volumétricos y compositivos de la construcción en el área a fin de proteger el patrimonio edificado y regular la obra nueva de forma respetuosa con el conjunto. Se concede especial importancia a la regulación del capítulo dedicado a condiciones estéticas.

La revisión de las condiciones urbanísticas corrige los aspectos que a lo largo del tiempo se han mostrado incorrectos, inoperantes u obsoletos, de forma que sin desvirtuar la imagen y el carácter intrínseco, regulen y adapten la edificación a nuevos requerimientos y a la realidad social y económica del núcleo urbano. Puede servir como ejemplo el aumento de la altura de la edificación que imposibilita, o dificulta al menos, el uso comercial de la planta baja, o la reducción en algún caso de la superficie mínima de las parcelas, que llegaban a ser en zonas del ensanche junto al casco urbano de 2.000 m², lo que las hacía inviables.

Se pretende consolidar, conservar, mejorar y revitalizar el conjunto del casco tradicional y su singularidad, arbitrando medidas que así lo permitan y que favorezcan la reutilización de viviendas en el casco tradicional mediante su modernización. Complementariamente se produce la revisión del Catálogo de Elementos y Bienes a Proteger distinguiendo la edificación singular.

Para todo ello, se divide el suelo en áreas homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional, estableciendo para ellas las determinaciones requeridas por la Ley del Suelo.

Se ha intentado definir la ordenación de la máxima área posible del suelo incluido en la clase de suelo urbano, remitiendo a planeamiento de desarrollo, las áreas que son imposibles de abordar, durante la redacción del Plan General.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se han delimitado once Ámbitos de Actuación, de los cuales sólo uno es estrictamente de nueva delimitación. Así, la actuación se limita fundamentalmente a la regulación y actualización de las características de las antiguas Unidades de Ejecución que no se hallan llevadas a cabo, o se hallan realizadas sólo parcialmente. Exceptuando una que se ubica en la zona de casco antiguo y cuya delimitación obedece a la oportunidad de actuar puntualmente sobre la red viaria, se destinan todas a vivienda unifamiliar en concordancia con la tipología dada en la zona de ensanche y borde del núcleo urbano donde se ubican.

Se han homogeneizado sus características, y así respecto las múltiples y diferentes densidades que presentan en las NNSS, se han simplificado en dos escalones de 22 viv/ha para los Ámbitos 1 a 10 (vivienda unifamiliar) y 45 viv/ha para el Ámbito 11 (casco antiguo).

4.1.2 Suelo urbanizable.

Conforme a la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid se divide en sectorizado y no sectorizado.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Está integrado por sectores debidamente delimitados y con las condiciones urbanísticas de desarrollo determinadas para su transformación en suelo urbano. Supone la propuesta fundamental de crecimiento tanto residencial como de actividades productivas y está en concordancia con la superficie y previsiones estimadas anteriormente.

En cuanto al uso residencial se sitúan en colindancia con el actual casco urbano, y en las zonas que se han considerado más adecuadas teniendo en cuenta los criterios y limitaciones expuestos en el apartado anterior de este documento, derivadas de los condicionantes topográficos, de acceso, de protección etc, que rodean el casco.

Se delimitan siete sectores de uso residencial, tres de los cuales provienen de las vigentes NNSS (sectores 1, 2 y 3) y los otros cuatro son de nueva delimitación (sectores 4, 5, 6 y 7).

- Al oeste del actual casco urbano formando un conjunto debidamente estructurado se localizan cuatro de ellos (sectores 2, 4, 5 y 7). En ellos se establece entre las determinaciones vinculantes una red viaria que los articula y una banda de zona verde que sirve de transición y que regulariza el perfil quebrado del límite actual, estructurando de forma clara los nuevos crecimientos, absorbiendo el desnivel existente y garantizando un tránsito peatonal en un ambiente de calidad.
- Los otros tres sectores se localizan de forma puntual. Al norte el sector 1 que proviene de las vigentes NNSS, y el sector 6 de nueva delimitación en el acceso por carretera desde Orusco, y al sur el sector 3, que también proviene de las vigentes NNSS y se sitúa en el acceso por carretera desde Tiernes.

Con su delimitación se pretende, también, completar y suturar áreas periurbanas entre la ciudad y el campo y favorecer el desarrollo cualitativo y cuantitativo del núcleo urbano. Todos los Sectores presentan características homogéneas. Su superficie es de suficiente entidad como para facilitar una ordenación del territorio coherente en función del interés general, aunque la posterior gestión y ejecución pueda desarrollarse en Unidades de Ejecución de tamaño adecuado al interés de la promoción. En este mismo apartado se tratan los criterios utilizados en su delimitación.

Se prevé para evitar la monotonía tipológica y adecuarse a la diversidad de demanda y necesidades, que convivan en todos ellos vivienda unifamiliar en parcelas mínimas de 200 y 500 m² y vivienda multifamiliar de baja densidad con ocupación neta no superior al 40%, y dos plantas más bajo cubierta, lo que ofrece una solución volumétrica que se integra perfectamente en la estética dominante de las viviendas unifamiliares.

La densidad es de 17 viv/ha lo que es concordante con la densidades bajas o medias propias de núcleos como el de Valdilecha.

Además del crecimiento residencial y, como se ha dicho, se detectó una importante carencia de instalaciones y suelo específico para albergar las diferentes construcciones destinadas al uso industrial, terciario etc, que satisfaga una demanda creciente de actividades que requieren grandes superficies de suelo y son incompatibles con el uso residencial predominante en el casco urbano. Por ello, también se proponen dos sectores con estos usos localizándolos fuera del núcleo urbano junto a los ya existentes, formando entre todos un pequeño polígono. La superficie de estos sectores es similar al de los existentes, habiéndola tomado como referencia de las posibles necesidades. Su delimitación obedece al criterio de superficie y a los límites físicos de la zona: carretera M-229, camino del Lomo y camino de acceso al núcleo urbano.

Criterios de de delimitación de los sectores. Conforme a lo determinado en el artículo 37.2.a y 42.5.b. de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, se trata a continuación los criterios utilizados en la delimitación y división de los sectores:

- Dimensión para ser espacios de desarrollo unitario.- Se han delimitado 7 sectores de uso residencial. Los sectores 4, 5, 6 y 7 son de nueva delimitación habiéndose procurado que su superficie sea uniforme oscilando entre los 39.668 m² (sector 7) y los 42.867 m² (sector 5), considerando que una superficie alrededor de 4 has, a la vez que tiene entidad suficiente para permitir una actuación unitaria, no sobrepasa la envergadura de una actuación asumible por la demanda. Los sectores 1, 2 y 3 provienen de la reconfiguración de los actuales sectores en las NNSS, contando con unas superficies entre 31.442 m² (sector 2) y 60.201 m² (sector 1), que son más o menos coincidentes con el anterior criterio.

En conjunto la superficie media por sector es de 42.620 m² y la media de viviendas de 72 viviendas por sector, considerando ambos datos idóneos para que el desarrollo de cada sector pueda ser absorbido y no se produzca un exceso que sobrepase la demanda puntual en un periodo de tiempo, y provoque la paralización o la aparición de viviendas no consolidadas u ocupadas.

En el caso de los sectores de actividades económicas la superficie de los mismos es muy similar a la de los dos existentes, habiendo demostrado su desarrollo la idoneidad de la misma.

- Articulación urbanística de los terrenos.- Los sectores en todos los casos son colindantes con el suelo urbano lo que favorece la integración y continuidad del tejido urbano. Pueden clasificarse en dos tipos según tengan o no continuidad entre ellos mismos. En un caso nos encontramos con los sectores 1, 3 y 6 y en el segundo con los sectores 2, 4, 5 y 7. Siempre quedan relacionados con la trama urbana y red viaria urbana existente a través de una red viaria estructurante, y en particular en el segundo caso quedan relacionados entre sí por una red viaria continua que los une. Además, la agrupación de algunas de las redes públicas favorece la citada continuidad. Partiendo de que el Plan General con carácter general establece el requisito de la ejecución previa de unas redes necesarias, también establece un desarrollo temporal de forma que permite su adecuado y ordenado desarrollo.

En el caso de los sectores de actividades económicas quedan articulados por el acceso existente a los actuales.

- Establecimiento de los límites.- El criterio de superficie se ha procurado combinar con el de que los límites de los sectores obedezcan a la existencia de elementos estructurantes existentes. Se describen a continuación sector por sector:
 - Sector 1.- Sus límites quedan definidos por el camino de los Hornillos al este, al sur por el suelo urbano y al norte y oeste por la zona arbolada del monte Dehesa y Valquemado.
 - Sector 2.- Sus límites quedan definidos por el suelo urbano al este, el deslinde del Cordel de Merinas al norte y al oeste y sur por el actual límite del sector en las NNSS.

- Sectores 4, 5, y 7.- Sus límites quedan definidos al norte por el sector 2, al este por el suelo urbano y en el caso del sector 7 por el deslinde de la vía pecuaria y al oeste la delimitación procede del establecimiento de un borde regular que partiendo de los anteriores límites da como resultado una superficie según el criterio de superficie.
- Sector 6.- Sus límites quedan definidos por el camino de Nuevo Baztán al oeste, al sur por el suelo urbano y al norte y este por superficie según el criterio del punto 1.
- Sectores 8 y 9.- Sus límites quedan definidos por el camino de Arganda al oeste, carretera M- 224 al sur, y al norte y este por caminos e instalaciones existentes.

Prioridades de desarrollo urbano.

Conforme a lo determinado en el artículo 42.5.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se debe establecer un orden de prioridad y condiciones temporales para la incorporación de los sectores al tejido urbano. En este Plan General, a excepción de los sectores 4 y 5 donde su desarrollo queda condicionado por tener su acceso a través de sectores colindantes, se considera que no hay otra circunstancia que condicione la ejecución prioritaria de unos sectores sobre otros.

En consecuencia el desarrollo lógico y temporal de los sectores u orden de prioridades queda establecido en la siguiente manera:

- Primero: SUS R1, R2, R3, R6, R7; AE8 y AE9.
- Segundo o con previa obtención previa de las redes públicas de infraestructuras y servicios urbanos exteriores (incluidas en los SUS R2 y R7), necesarias para su desarrollo: SUS R4 y R5.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El resto del suelo urbanizable corresponde al suelo urbanizable no sectorizado, en el que el Plan General no prevé su transformación. Es, por tanto, un suelo de naturaleza rústica y rural que, en su caso y en el futuro, podrá ser objeto de una propuesta de desarrollo y transformación que ahora no es posible ni conocer, ni aventurar su sentido y alcance. En este suelo conforme a la Ley 9/2001 sería necesario la tramitación de un Plan de Sectorización previo, que justifique la conveniencia y viabilidad de su desarrollo y cuyo procedimiento y tramitación es similar a la del propio Plan General.

Ocupa una zona entre el núcleo urbano y la actuación formada por los sectores de actividades económicas y productivas. Su delimitación se ajusta estrictamente a la determinada en el Informe Previo de Análisis Ambiental emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental por lo que se considera justificada su conveniencia y delimitación. Formado en general por los páramos del término municipal próximos al núcleo urbano por su zona suroeste, sin características específicas que aconsejen algún grado de protección.

En esta categoría de suelo se siguen los siguientes criterios de ordenación:

- Se establecen las actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística, según artículo 26 de la Ley 9/2001, del Suelo de la CAM.

- Se establecen las condiciones de ordenación de igual modo que en el suelo no urbanizable de protección, que tendrán eficacia hasta que, en su caso, se promueva un Plan de Sectorización.
- Se establecen las condiciones de delimitación sectorial asegurando la adecuada inserción en la estructura urbanística general.

4.1.3 Suelo No Urbanizable de Protección

Se incorpora en el Suelo No Urbanizable de Protección el resto del municipio no incluido en las dos anteriores clasificaciones o categorías, no obstante esta definición no significa que no se establezcan sobre ellos condiciones de regulación.

La propuesta de ordenación del Suelo No Urbanizable de Protección está encaminada a establecer unos grados de protección específica a aquellas zonas que por sus singularidades resalten del resto, o que por su uso parezca recomendable y justificado.

El objetivo fundamental que se plantea para esta clase de suelo es la delimitación de aquellas áreas que deben ser objeto de especial protección frente al proceso de urbanización, porque están sometidas a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con la legislación sectorial supramunicipal en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales, culturales, limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público etc, o bien que el propio planeamiento urbanístico municipal consideran necesario preservar por sus valores agrícolas, ganaderos paisajísticos, topográficos etc.

Tomando como base la clasificación de las NNSS, la delimitación corresponde al resultado de aplicar a esa base el estudio del medio y de los informes sectoriales preceptivos, lo que significa que se ha actualizado la consideración, delimitación y tratamiento de esta clase de suelo. Así, en ocasiones se ha modificado la protección del suelo mediante un cambio de categoría, en otras se ha eliminado la protección al haber constatado la inexistencia de valores objetivos que exigen la protección y, finalmente, en otras ocasiones se ha establecido una especial protección por el Plan General en algunas áreas del territorio en las que con anterioridad no pudieron evidenciarse las razones de la protección.

Como resultado, cabe destacar que la superficie de suelo protegida con algún grado se ha visto incrementada notablemente, lo que significa una mayor garantía de la protección y conservación de sus valores.

Por tanto, según sus circunstancias quedan incluidos por estar sometidos a algún régimen especial o legislación sectorial de protección o porque el mismo planeamiento urbanístico ha considerado necesario preservarlos por sus valores naturales. Se establecen las siguientes categorías:

- SNUP-F: Protección forestal formada por las masas arboladas más importantes del municipio, tanto de especies autóctonas como de repoblación, y en especial por los montes preservados o consorciados.

- SNUP-CR: Referido a la protección lineal de cauces y riberas a ambos lados de los arroyos.
- SNUP-A: Se divide a su vez en dos grupos o subcategorías:
 - A.1.- Protegido por su alta productividad agrícola, apoyado en el cauce del arroyo de la Vega, y acompañado de especies vegetales de ribera, huertas y sotos.
 - A.2., Constituido por la mayor parte del término municipal, sin tener unos valores individuales especiales constituyen en su conjunto un hábitat característico formado por cultivos de secano.
- SNUP-T: Protección paisajístico-topográfica que comprende aquellos espacios naturales portadores y emisores de valores estéticos con gran importancia ambiental. Ocupa el territorio de elevada fragilidad respecto a esta característica y se sitúa ocupando las áreas del término municipal de acusadas pendientes en las que la estructura topográfica proporciona un elemento diferenciador del paisaje.

El grado de protección se define en el régimen jurídico del suelo y en el contenido normativo, que incluye las medidas pertinentes para evitar transformaciones de uso, y que establece todas las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística necesarias para garantizar su desarrollo equilibrado, integral y sostenible y para preservar los valores que justifican su protección. Además se fija el régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, y las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas, en función de la capacidad de acogida de cada parte del territorio.

A las limitaciones impuestas en el Plan General hay que añadir las de la legislación urbanística y ambiental autonómica y estatal y las particulares de la legislación sectorial de aplicación. Superpuesta a las condiciones derivadas de la clasificación del suelo se sitúan las derivadas de otros tipos de afecciones como son las arqueológicas, vías pecuarias, carreteras etc.

4.1.4 Cuadro resumen de la propuesta de clasificación del suelo

El cuadro resumen de la propuesta de ordenación es el siguiente:

	SUPERFICIE M2	PORCENTAJE	CAPACIDAD Nº VIVIENDAS
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU)			
NÚCLEO URBANO	494.018	1,15 %	
APD INDUSTRIALES	171.264	0,40 %	
TOTAL SUC	665.282	1,55 %	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	127.222	0,30 %	280
TOTAL SUNC	127.222	0,30 %	280
SUELO URBANIZABLE (SUS)			
RESIDENCIAL	298.340	0,70 %	507
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	179.872	0,42 %	
TOTAL SUS	478.212	1,12 %	507
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)			
SUELO URBANIZ. NO SECTORIZADO	3.764.769	8,80 %	
TOTAL (SUNS)	3.764.769	8,80 %	
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPACIAL PROTECCIÓN (SNUEP)			
AGRÍCOLA 1	1.349.109	3,15 %	
AGRÍCOLA 2	24.313.606	56,81 %	
FORESTAL	2.828.561	6,61 %	
PAISAJÍSTICA Y TOPOGRÁFICA	7.977.732	18,64 %	
TOTAL (SNUEP)	36.469.008	85,21 %	
T O T A L	41.504.493	96,98 %	787
RED SUPRAM. (CARRETERAS-V. PECUARIAS)	1.294.921	3,02 %	
T O T A L	42.799.414	100,00 %	

4.2 LAS REDES PÚBLICAS

La estructura del territorio municipal está constituida también por la definición de los sistemas de redes públicas. En relación con estos sistemas el Plan General recoge los existentes y propone otros que considera necesarios.

Las redes públicas se pueden clasificar, siguiendo el criterio establecido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por su función en redes de infraestructuras, equipamientos y servicios.

A continuación se van a desarrollar los criterios y previsiones que el Plan General establece para cada una de ellas, en lo que corresponde a redes generales y supramunicipales (ordenación estructurante) y que el planeamiento de desarrollo debe completar con las locales.

4.2.1 Redes de infraestructuras

Conforme a la Ley 9/2001, las redes de infraestructuras comprenden la de comunicaciones (viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas), la de infraestructuras sociales (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración) y de infraestructuras energéticas eléctricas y gasísticas. Se

entienden comprendidas en esta apartado las redes de carácter básico constitutivas de un primer escalón, que queda completado con las redes de servicios ligadas de forma más estrecha y particular al desarrollo de la vida y actividad del municipio.

En cuanto a la red viaria de carreteras de acceso se considera que la moderada dimensión de los nuevos crecimientos previstos no implican una alteración sustantiva respecto a la situación actual, por lo que no se prevé ninguna actuación de ampliación o desdoblamiento de la red de carreteras. Si se han previsto una red viaria estructurante que ordene y tenga continuidad entre los nuevos desarrollos.

En cuanto al resto de infraestructuras (saneamiento, abastecimiento de agua etc) se ha previsto la ampliación y mejora de las instalaciones de acuerdo con las recomendaciones que los organismos competentes han determinado en sus informes. Todas estas redes son definidas y valoradas en el Plan General y dan lugar a una carga general unitaria de reparto, reflejada en las fichas de gestión urbanística de los Ámbitos de Actuación y Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Entre estas actuaciones se encuentran las siguientes:

- Ampliación de la EDAR
- Ejecución de un nuevo depósito de regulación y abastecimiento.
- Ejecución de una nueva tubería de transporte hasta los depósitos.
- Colector que una la red en su punto final con la nueva estación depuradora.

4.2.2 Redes de servicios urbanos

Contempla, por un lado, la red viaria y los servicios urbanos de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía y por otro la red de viviendas públicas.

Teniendo en cuenta la dificultad que entrañan las actuaciones sobre zonas consolidadas, en cuanto a la red viaria existente la propuesta va encaminada a resolver en la medida de lo posible las deficiencias detectadas. En general el trazado de la red viaria sobre las áreas consolidadas respeta las alineaciones exteriores de las calles existentes, excepto en aquellos casos en que se ha ocupado suelo público al margen de las ordenanzas, planteándose de forma puntual alguna apertura de calles en manzanas de gran tamaño, de forma que se mejore la conexión entre las calles existentes así como las condiciones de la edificación a realizar.

El Plan General se plantea como elemento fundamental para la mejora de la red de comunicaciones, programar y obtener los nuevos viales propuestos como elementos estructurantes de los nuevos desarrollos favoreciendo su conexión con la trama urbana existente. Se priman la continuidad de los trazados, la adecuación a las nuevas ordenaciones y su coincidencia, donde existen, con caminos públicos.

La situación de los nuevos crecimientos principalmente a la entrada del núcleo urbano potencia un modelo de comunicaciones que evita la circulación de paso por las zonas consolidadas del núcleo, que son las áreas menos adecuadas y más congestionadas. Las vías que configuran el sistema, facilitan la convergencia al centro, pero confieren personalidad a las diversas zonas sin jerarquías

absolutas, y hacen posible el acceso completo y directo a todas partes, conciliando la centralidad con la regularidad.

Es también importante la política de potenciación de los aparcamientos, tanto en los sótanos de los edificios como en las propias vías urbanas, elementos indispensables a la hora de conseguir una circulación desahogada en las calles y la eliminación de los vehículos del paisaje urbano y de su interferencia con la movilidad peatonal de los ciudadanos.

En cuanto al saneamiento, se prevé una red separativa para los nuevos sectores. Se ha señalado el trazado de unos colectores generales que estructuran la red y que deberán ser ejecutados de forma mancomunada por zonas de crecimiento. En el caso de las residuales se reúnen en un punto desde el que transcurren hasta la depuradora, y en el caso de las pluviales se determinan los puntos y condiciones de vertido. Las aguas residuales que se generen en los ámbitos de actuación y sectores provendrán sólo de los usos y superficies definidos en el documento del Plan General.

Igualmente se procede en cuanto a la red de abastecimiento de agua previendo la ejecución de la red general que debe transcurrir desde los depósitos de regulación.

En ambos casos las actuaciones responden a las indicaciones del Canal de Isabel II, quedando determinado en el Plan General la formulación de un Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas que complete el desarrollo y condiciones de estas actuaciones.

También es objeto de este apartado, el soterramiento de las líneas eléctricas de media tensión que quedan incluidas entre el suelo de los desarrollos urbanísticos previstos.

Por último, hay que tratar entre las propuestas estructurales del Plan General la ubicación del suelo destinado a la red de servicios de viviendas públicas conforme a la Ley 9/2001, que quedan salpicadas en pequeñas unidades entre el nuevo suelo residencial de desarrollo privado favoreciendo su integración.

4.2.3 Red de equipamientos

Se han detectado un déficit tanto de equipamientos como de zonas verdes y espacios libres. La propuesta de ordenación trata de solucionar estas carencias, para lo cual liga fundamentalmente la obtención de los terrenos donde se localizan las dotaciones a las cesiones de redes públicas a efectuar por los Ámbitos de Actuación y sectores de Suelo Urbanizable para redes generales, garantizada su obtención a través de la aplicación del instrumento del área de reparto.

El Plan General define las superficies de los equipamientos y zonas verdes y señala su localización, situando ambos en las zonas en que se considera que cumplen una mejor función o sirven a algún interés determinado (separación de usos, creación de hitos etc). Dada la citada carencia de equipamientos y zonas verdes, se ha optado por no centralizar en una única zona todo el espacio a obtener a través del desarrollo del Plan General y por el contrario diversificarlo para que en primera instancia y en una cercanía casi inmediata los ámbitos y sectores y por colindancia las zonas de suelo urbano consolidado dispongan de espacios de este tipo. Esto no significa que no se haya

tenido un cierto criterio de agrupamiento de espacios entre ámbitos y sectores colindantes de forma que tengan entidad suficiente para su mayor polivalencia y aprovechamiento.

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

La constituyen todos aquellos parques, jardines y zonas verdes existentes, que se considera tienen entidad suficiente para ser usados por todos los ciudadanos. También se incluyen todos los espacios libres y zonas verdes de nueva creación necesarios para definir la estructura urbana de la ciudad. Todos ellos, los existentes y los de nueva creación, forman un sistema de espacios libres, sin otro uso que el de esparcimiento, de tal manera que facilitan el acceso de los ciudadanos al campo, a través de áreas urbanizadas, que conectan lo urbano y lo rural.

El objetivo fundamental consiste en completar y equilibrar el sistema existente con nuevas áreas, cuya ubicación ayuda a conseguir la penetración en el tejido urbano de forma equilibrada al tiempo que permite llegar a relacionar a través del sistema el centro del núcleo urbano con las de ensanche.

La obtención de nuevas áreas pasa fundamentalmente por los terrenos provenientes de las cesiones en Ámbitos de Actuación y Sectores. La localización sigue el criterio general ya expuesto, agrupando áreas sin llegar a centralizar en una única zona. Así, los espacios libres de los sectores 2, 4, 5 y 7 se complementan formando un pasillo o banda continua que articula el crecimiento y lo relaciona con el núcleo urbano ayudando a regularizar y ordenar su actual límite.

La ordenación pormenorizada en cada caso completará con el sistema de redes locales las necesidades de este tipo.

RED DE EQUIPAMIENTOS

Está constituida por todo aquel suelo destinado a centros al servicio de la población para los usos: administrativos, comerciales, culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios, esparcimiento y ocio, deportivos, y otros que se consideran necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

Los terrenos de cesión de equipamientos han de servir para localizar las futuras dotaciones municipales en función de las necesidades ya planteadas, y de aquellas que se vayan creando con el desarrollo del municipio. En este sentido, más que buscar una asignación o uso específico, se tiende a una flexibilidad de usos que se acomode a la incertidumbre de las futuras demandas.

El Plan General determina y sitúa las redes generales, entre las que se encuentran los equipamientos, como parte de la ordenación estructurante del municipio. Su definición tiene una triple finalidad; la constatación de los equipamientos existentes, la creación o ampliación de aquellos equipamientos que presentan régimen carencial y, por último, el reequilibrio de la oferta en el espacio físico de la ciudad.

La localización de los mismos atiende a los mismos criterios generales y de los espacios libres.

4.2.4. Cuantía y mejora de las redes públicas

La red de equipamientos sociales que se prevé en el Plan General cumple el estándar legal en función del crecimiento previsto, por aplicación de los artículos 36.5 y 91.3 de la LSCM 9/2001. El desarrollo del Plan General y la aplicación de las redes públicas prevista supone un notable incremento en el estándar actual por habitante y palia en parte el déficit existente.

A continuación teniendo en cuenta la población del municipio actual y la potencial en el supuesto del desarrollo de las previsiones del Plan General y los equipamientos existentes y previstos, se compara la situación pre y postoperacional.

	SITUACIÓN ACTUAL			PLAN GENERAL		
	Nº habit.	Superficie (m2)	Estándar	Nº habit.	Superficie (m2)	Estándar
Equipamientos	2.326	9.965	4,28 m2/habit.	3.511	54.155	15,42 m2/habit.
Zonas verdes	2.326	21.159	9,10 m2/habit.	3.511	57.949	16,50 m2/habit.
TOTAL		31.124	13,38 m2/habit.		112.104	31,92 m2/habit.

(*) Datos en ambas situaciones referidas al núcleo urbano, excluyendo las redes de la zona del polígono industrial.

4.2.5. Cuantía de las redes públicas en Suelo Urbano No Consolidado

USOS Y SUPERFICIES DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

En el Plan General se han previsto los siguientes Ámbitos de Actuación.

A.A.	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERF. EDIFICABLE (m2 edific.)
1	Residencial	20.638	7.842
2	Residencial	6.187	2.351
3	Residencial	28.157	10.700
4	Residencial	21.851	8.303
5	Residencial	20.184	7.670
6	Residencial	6.927	2.632
7	Residencial	2.835	1.077
8	Residencial	5.880	2.234
9	Residencial	10.852	4.124
10	Residencial	3.711	1.410
	TOTAL	127.222	48.344

En consecuencia, la superficie edificable total máxima a tener en cuenta en el cálculo de la cesión de redes públicas es de 48.344 m2 edificables. Por aplicación de los artículos 36.5 y 91.3 de la LSCM 9/2001, la reserva mínima de suelo para redes públicas queda concretada en lo siguiente:

RED DE NIVEL GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

30 m2s por cada 100 m2 edificables. Aplicándolo a los datos del Plan General resulta:

$$30 \text{ m2s}/100 \text{ m2 edif.} \times 48.344 = 14.503 \text{ m2 s}$$

ESTÁNDAR LSCM 9/2001

CONCEPTO	SUPERFICIE (m2 s)
Red Gral. Equipamientos	14.503

PLAN GENERAL

CONCEPTO	SUPERFICIE (m2 s)
Red Gral. Equipamientos	14.605

RED DE NIVEL GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

20 m2s por cada 100 m2 edificables. Aplicándolo a los datos del Plan General resulta:

$$20 \text{ m2s}/100 \text{ m2 edif.} \times 48.344 = 9.669 \text{ m2 s}$$

ESTÁNDAR LSCM 9/2001

CONCEPTO	SUPERFICIE (m2 s)
Red Gral. Espacios Libres	9.669

PLAN GENERAL

CONCEPTO	SUPERFICIE (m2 s)
Red Gral. Espacios Libres	9.710

RED DE NIVEL GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

20 m2s por cada 100 m2 edificables. Aplicándolo a los datos del Plan General resulta:

$$20 \text{ m2s}/100 \text{ m2 edif.} \times 48.344 = 9.669 \text{ m2 s}$$

ESTÁNDAR LSCM 9/2001

CONCEPTO	SUPERFICIE (m2 s)
Red Gral. Infraestructuras	9.669

PLAN GENERAL

CONCEPTO	SUPERFICIE (m2 s)
Red Gral. Infraestructuras	16.293

El detalle de las redes públicas de carácter general previstos es el siguiente:

	Nº	R.G. Z. VERDES (m2)	Nº	R.G. EQUIP. (m2)	Nº	R.G. INFRAEST. (m2)	TOTAL (m2)	TOTAL (m2/100 m2c)
A.A. 1	ZV 1	1.539	EQ 1	2.287	IF 1	2.761	6.587	84,0
A.A. 2			EQ 2	756	IF 2	1.219	1.975	84,0
A.A. 3	ZV 2	2.032	EQ 3	3.163	IF 3	3.793	8.988	84,0
A.A. 4	ZV 3	2.681	EQ 4	2.864	IF 4	1.429	6.974	84,0
A.A. 5			EQ 5	3.576	IF 5	2.867	6.443	84,0
A.A. 6			EQ 6	1.327	IF 6	884	2.211	84,0
A.A. 7	ZV 4	338			IF 7	567	905	84,0
A.A. 8	ZV 5	829			IF 8	1.048	1.877	84,0
A.A. 9	ZV 6	2.291			IF 9	1.173	3.464	84,0
A.A. 10			EQ 7	632	IF 10	552	1.184	84,0
		9.710		14.605		16.293	40.608	84,0

Las anteriores redes generales quedan definidas gráficamente en el plano correspondiente de la documentación gráfica y en las fichas de gestión urbanística de cada uno de los Ámbitos de Actuación.

REDES LOCALES

Conforme a lo determinado en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, del Suelo de la CAM, la superficie de suelo para elementos de las redes locales de equipamientos y servicios públicos será de 30 m²s por cada 100 m² edificables para cada Ámbito de Actuación, destinando, al menos, el 50% a espacios libres públicos arbolados.

Al no establecerse en el Plan General la ordenación pormenorizada, la definición de las redes locales queda remitida al planeamiento de desarrollo, donde se deberá justificar su cumplimiento.

4.2.5. Cuantía mínima de las redes en el Suelo Urbanizable Sectorizado

PROPUESTA SOBRE RED DE NIVEL SUPRAMUNICIPAL – VÍAS PECUARIAS

El Cordel de las Merinas es una vía pecuaria que transcurre por el término municipal de Valdilecha. Esta vía pecuaria llega hasta el límite del suelo urbano y lo atraviesa por su parte norte en dirección este-oeste.

El recorrido de la vía pecuaria a su paso por el interior del suelo urbano ofrece una situación contradictoria según atendamos por un lado al deslinde por Resolución del 14 de Enero de 1.994, del Director General de Agricultura y Alimentación y por otro al documento de las vigentes NNSS aprobadas definitivamente en 1.992 y redactadas por la entonces Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid.

Así, parte de los terrenos deslindados en el documento de la Dirección General de Agricultura se corresponden con red viaria y parte figuran como manzanas de suelo urbano consolidado afectadas por una ordenanza edificatoria de aplicación en las NNSS. En casos, en estos terrenos existen edificaciones y en otros se encuentran libres de las mismas.

Encontrándose el Plan General con la contradicción y problemática planteada y con intención de desbloquear esta situación, se han establecido contactos entre Ayuntamiento, Dirección General de Media Ambiente y Dirección General de Urbanismo, estableciendo en el mismo una propuesta. Esta consiste en la reserva en el Plan General de una red supramunicipal destinada a vías pecuarias de superficie equivalente a la que simultáneamente está deslindada coma tal y como suelo urbano afectada por una zona de ordenanza. Esta reserva suplementaria a la fijada por la Ley 9/2001 que afecta a todo el área de reparto formada por el suelo urbanizable sectorizado se sitúa sobre los sectores 2 y 7 de forma que los terrenos son colindantes con el trazado de vías pecuarias existentes.

El desarrollo de estos sectores daría lugar a la cesión del suelo para vías pecuarias, de forma que posteriormente se produjera el expediente de permuta.

USOS Y SUPERFICIES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

En el Plan General se han previsto 7 sectores de uso residencial y 2 destinados al asentamiento de actividades productivas (usos industrial, terciario etc).

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m2)	EDIFICABILIDAD (m2 edif.)
R.1	Residencial	60.201	22.876
R.2	Residencial	31.442	11.948
R.3	Residencial	41.611	15.812
R.4	Residencial	41.666	15.833
R.5	Residencial	42.867	16.289
R.6	Residencial	40.885	15.536
R.7	Residencial	39.668	15.074
		298.340	113.369
AE.8	Actividades Productivas	95.509	49.665
AE.9	Actividades Productivas	84.363	43.869
		179.872	93.533
TOTAL		478.212	206.903

En consecuencia, la superficie edificable total máxima a tener en cuenta en el cálculo de la cesión de redes públicas es de 206.903 m2 edificables.

Por aplicación de los artículos 36.5 y 91.3 de la LSCM 9/2001, la reserva mínima de suelo para redes públicas queda concretada en lo siguiente:

RED DE NIVEL SUPRAMUNICIPAL

20 m2s por cada 100 m2 edificables, de los cuales al menos se debe destinar un tercio a viviendas públicas o de integración social. Aplicándolo a los datos del Plan General resulta:

$$20 \text{ m2s}/100 \text{ m2 edif.} \times 206.903 = 41.380 \text{ m2 s}$$

ESTÁNDAR LSCM 9/2001		PLAN GENERAL	
CONCEPTO	SUPERFICIE (m2 s)	CONCEPTO	SUPERFICIE (m2 s)
Red Supramunicipal	41,380	Red Supramunicipal	41.382

RED DE NIVEL GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

30 m2s por cada 100 m2 edificables. Aplicándolo a los datos del Plan General resulta:

$$30 \text{ m2s}/100 \text{ m2 edif.}) \times 206.903 = 62.071 \text{ m2 s}$$

ESTÁNDAR LSCM 9/2001		PLAN GENERAL	
CONCEPTO	SUPERFICIE (m2 s)	CONCEPTO	SUPERFICIE (m2 s)
Red Gral. Equipamientos	62.071	Red Gral. Equipamientos	62.087

RED DE NIVEL GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

20 m2s por cada 100 m2 edificables. Aplicándolo a los datos del Plan General resulta:

$$20 \text{ m2s}/100 \text{ m2 edif.} \times 206.903 = 41.380 \text{ m2 s}$$

ESTÁNDAR LSCM 9/2001		PLAN GENERAL	
CONCEPTO	SUPERFICIE (m2 s)	CONCEPTO	SUPERFICIE (m2 s)
Red Gral. Espacios Libres	41.380	Red Gral. Espacios Libres	41.423

RED DE NIVEL GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

20 m2s por cada 100 m2 edificables. Aplicándolo a los datos del Plan General resulta:

$$20 \text{ m2s}/100 \text{ m2 edif.} \times 206.903 = 41.380 \text{ m2 s}$$

ESTÁNDAR LSCM 9/2001		PLAN GENERAL	
CONCEPTO	SUPERFICIE (m2 s)	CONCEPTO	SUPERFICIE (m2 s)
Red Gral. Infraestructuras	41.380	Red Gral. Infraestructuras	43.449

El detalle de las redes públicas de carácter general y supramunicipal es el siguiente:

	Nº	R.GRAL. Z. VERDES (m2)	Nº	R.GRAL. EQUIP. (m2)	Nº	R.GRAL INFRAEST. (m2)	Nº	R.SUP. (m2) (*)		TOTAL (m2)
								Viv Pub o Int.S	Equip.	
SUS R 1	ZV 7	11.487			IF 12	5.523	SP 1	5.608		22.618
SUS R 2	ZV 8	1.720			IF 13	2.218				3.938
SUS R 3			EQ 8	8.317	IF 14	1.509	SP 2	5.805		15.631
SUS R 4	ZV 9	6.379			IF 15	4.955	SP 3	4.322		15.656
SUS R 5	ZV 10	7.198	EQ 9	3.337	IF 16	5.567				16.102
SUS R 6			EQ 10	10.556	IF 17	4.802				15.358
SUS R 7					IF 18	3.389	SP 4	3.183		6.572
SUS AE 8	ZV 11	5.047	EQ 11	23.450	IF 19	7.894	SP 5		12.708	49.099
SUS AE 9	ZV 12	9.592	EQ 12	16.427	IF 20	7.592	SP 6		9.756	43.367
		41.423		62.087		43.449		41.382		188.341

(*) Con el mínimo de 13.793 m2 exigible según el estándar fijado por el art. 91.3 de la Ley 9/2001, la distinción entre viviendas pública o de integración social y equipamientos realizada en el cuadro es orientativa, y será concretada por la Comunidad de Madrid, destinataria final de la cesión de la red supramunicipal.

Según lo expuesto al principio de este apartado el Plan General propone la cesión de una red supramunicipal que permita permutar la superficie de vía pecuaria existente. De esta forma el cuadro quedaría de la siguiente manera:

	Redes generales y supramunicipales (m2)	Red Supramunicipal Vías Pecuarias (m2)	Total (m2)	Total (m2/100 m2 c)
SUS R 1	22.618		22.618	98,9
SUS R 2	3.938	7.876	11.814	98,9
SUS R 3	15.631		15.631	98,9
SUS R 4	15.656		15.656	98,9
SUS R 5	16.102		16.102	98,9
SUS R 6	15.358		15.358	98,9
SUS R 7	6.572	8.330	14.902	98,9
SUS AE 8	49.099		49.099	98,9
SUS AE 9	43.367		43.367	98,9
	188.341	16.206	204.547	98,9

4.3 DELIMITACIÓN Y CONDICIONES DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS, ÁMBITOS DE ACTUACIÓN Y SECTORES

4.3.1.- Las áreas homogéneas

Conforme a lo determinado en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid el suelo urbano se divide en áreas homogéneas para lo cual se ha seguido fundamentalmente un criterio de homogeneidad tipológica y funcional respecto del conjunto completado por la determinación de otros elementos estructurantes de la ordenación.

Se pretende controlar, por tanto, las características diferenciales de dichas áreas morfológicas en cuanto a las tipologías de la edificación, tamaño de la parcelación, trazado de la red viaria etc.

Para cada área homogénea se han realizado las siguientes actuaciones:

- En cada área homogénea se ha calculado el coeficiente de edificabilidad como cociente entre la superficie edificable máxima que el Plan General asigna a cada área, bien ya desarrollada o existente, bien como resultado de la aplicación de la ordenanza correspondiente, dividida entre la superficie del suelo del mismo área.
- En cada área homogénea se ha calculado la el coeficiente de edificabilidad como cociente entre la superficie edificable máxima que las vigentes NNSS asigna a cada área, bien ya desarrollada o existente, bien como resultado de la aplicación de la ordenanza correspondiente, dividida entre la superficie del suelo del mismo área.
- Se ha comprobado en las vigentes NNSS y para cada área homogénea el cumplimiento o no de las redes públicas en la escala local, 30 m2 por cada 100 m2 construidos.

La especificación gráfica de las Áreas Homogéneas se encuentra contenida en los planos de Ordenación del Núcleo Urbano y las fichas con sus características (superficies, edificabilidades etc) en el Documento 5 este Plan General.

Se han contemplado las siguientes áreas homogéneas:

- Área homogénea 1.- Corresponde con la zona ocupada por el casco urbano tradicional, con una tipología de edificación entre medianeras con fachada ajustada a las alineaciones exteriores de las calles y con altura en general no superior a dos plantas.
- Área homogénea 2.- Formada por las áreas perimetrales del actual casco urbano. Actualmente ocupadas mayoritariamente por edificaciones residenciales unifamiliares. La tipología es de vivienda unifamiliar con dos plantas máximas de altura.
- Área homogénea 3.- Formada por los sectores industriales exteriores al núcleo urbano.

A los efectos del cumplimiento de lo determinado en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sobre los usos pormenorizados se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización o ponderación.

Uso pormenorizado	Coefficientes de homogeneización
Vivienda unifamiliar libre adosada	1,00
Vivienda unifamiliar libre aislada-pareada	0,95
Vivienda libre multifamiliar	1,25
Vivienda protección pública < 110 m2	0,65
Vivienda protección pública >110 m2	0,75
Terciario y comercial privado	0,80
Equipamiento privado	0,80
Actividades económicas y productivas	0,73

Dada la entidad del municipio de Valdilecha, no existe un mercado inmobiliario suficiente, por cuanto los coeficientes expuestos se han determinado por comparación con otros municipios.

4.3.2. Zonas de ordenanza en suelo urbano consolidado.

La aplicación de las normas de ordenanza según especifica la normativa se considera vinculante en Suelo Urbano, y orientativa en Suelo Urbanizable Sectorizado. En éste último caso, serán los correspondientes Planes Parciales los que definan dichas zonas de ordenanza.

Las características generales de las Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano son las siguientes:

Zona de Ordenanza CA (Casco Antiguo).- Regula las condiciones de las edificaciones dentro del espacio singular del Casco Antiguo, caracterizado por una estructura en malla estrecha y de trazado sinuoso, por las manzanas irregulares, y por el tamaño reducido de la parcelación.

Se plantea el control de la edificación sobre dicho espacio singular a través de la tipología de edificación entre medianeras con fachada ajustada a las alineaciones exteriores de las calles y con altura de dos plantas, aunque excepcionalmente se permite la altura de tres plantas en ciertos tramos de calles reforzando su carácter de hito y recorrido dentro de la trama urbana.

Esta zona de ordenanza, con el fin de mantener las características singulares que ofrece globalmente, recoge una serie de condiciones estéticas que deberá cumplir la envolvente exterior de la edificación.

Se establecen dos grados dentro de la ordenanza reconociendo las distintas características de las áreas incluidas en la misma, unas que se corresponden con un uso casi exclusivamente residencial y otras con mezcolanza de usos donde incluso predomina el de almacén. En este segundo caso se respeta el uso existente, aunque favoreciendo su transformación al residencial.

- CA1 (Casco Antiguo grado 1º).- Correspondiente a áreas consolidadas del casco antiguo de uso exclusivamente residencial, conformando manzanas de edificación entre medianerías con fachadas de la edificación ajustadas a las alineaciones exteriores de las calles. Estas edificaciones se sitúan sobre parcelas de pequeño tamaño.
- CA2 (Casco Antiguo grado 2º).- Correspondiente a áreas consolidadas del casco antiguo, con características similares a las CA1, salvo en la citada mezcolanza de usos y en el mayor tamaño de la parcelación.

Zona de Ordenanza E (Ensanche).- Regula las condiciones de la edificación, dentro de las áreas actualmente ocupadas por edificaciones residenciales unifamiliares y sobre las áreas de nueva creación o ensanches de similares características. Se plantea la regulación de la edificación en base a la tipología de vivienda unifamiliar con dos plantas más bajo cubierta.

Se establecen cuatro grados dentro de la ordenanza en función del tamaño mínimo y de la tipología de las viviendas unifamiliares, siguiendo un criterio concéntrico de forma que a partir del centro del casco se suceden en imaginarios anillos los grados que se van haciendo menos densos según se van alejando:

- EO (Ensanche grado 0).- Correspondiente a viviendas unifamiliares entre medianerías, adosadas o pareadas, con tamaño máximo de parcela de 150 m². Su ámbito es muy limitado aplicándose sólo en algún caso muy particular.
- E1 (Ensanche grado 1).- Correspondiente a viviendas unifamiliares entre medianerías, adosadas o pareadas, con tamaño máximo de parcela de 200 m² y coeficiente de edificabilidad 1,00 m²/m².
- E2 (Ensanche grado 2).- Correspondiente a viviendas unifamiliares pareadas y aisladas, con tamaño máximo de parcela de 250 m² y coeficiente de edificabilidad 0,50 m²/m².
- E3 (Ensanche grado 3).- Correspondiente a viviendas unifamiliares aisladas, con tamaño máximo de parcela de 500 m² y coeficiente de edificabilidad 0,25 m²/m².

- E4 (Ensanche grado 4).- Correspondiente a viviendas unifamiliares aisladas, con tamaño máximo de parcela de 1.000 m² y coeficiente de edificabilidad 0,13 m²/m².

Zona de Ordenanza E-CP (Ensanche-Colonia de La Paz).- Zona de ordenanza a aplicar sobre los terrenos ocupados por la colonia da la Paz, situada al este del núcleo urbano. Esta colonia es un conjunto de nueva planta construido en los años cincuenta, que responde a un modelo de crecimiento urbano destinado en su origen a clases modestas o medias y con unas características particulares en cuanto a parcelación, ocupación y tipología edificatoria.

Las condiciones de la ordenanza de aplicación tienen como finalidad hacer que las actuaciones edificatorias que se desarrollen sean compatibles y conserven las características esenciales de la colonia, manteniendo una uniformidad en su conjunto.

Zona de Ordenanza IA (Industria Almacén).- Regula las condiciones de la edificación de ciertas industrias aisladas existentes y con localización periférica respecto al núcleo urbano. En cuanto a las ordenaciones permitidas bajo esta ordenanza se incluye gran diversidad y flexibilidad en cuanto al tipo de naves industriales y al tamaño de la parcelación; Industrias Nido, Industrias Pareadas e Industrias Aisladas.

La posibilidad de mantenimiento de las instalaciones industriales y de almacenaje que plantee esta zona de ordenanza debe tener en cuenta las condiciones dictadas por la normativa vigente, relativas a las medidas de control que han de adoptar las instalaciones existentes respecto al impacto ambiental en especial potencia instalada, ruidos, humos y vertidos contaminantes.

Se establecen los siguientes grados de ordenanza en función del tamaño de parcela y del destinatario que definirá por tanto un uso característico, posibilitando de esta forma una gran flexibilidad, capaz de adaptarse a cualquier necesidad:

- I1 (Industria Nido): correspondiente a edificaciones de pequeño tamaño, en tipología entre medianeras a través de promociones unitarias en minipolígonos industriales, con una superficie de parcela edificable de 500 m² y coeficiente de edificabilidad de 0,7 m²/m².
- I2 (Industria Adosada): correspondiente a edificaciones de tamaño mediano, en tipología pareada, con una superficie de parcela edificable de 1.000 m² y coeficiente de edificabilidad de 0,6 m²/m².
- I3 (Industria Aislada Media): correspondiente a edificaciones de tamaño grande, en tipología aislada, con una superficie de parcela edificable de 3.000 m² y coeficiente de edificabilidad de 0,5 m²/m².
- I4 (Industria Aislada Grande): correspondiente a edificaciones de gran tamaño, en tipología aislada, con una superficie de parcela mínima de 10.000 m² y coeficiente de edificabilidad de 0,3 m²/m².

En todas las tipologías se permite una entreplanta o un edificio independiente de dos plantas, que ocupe como máximo el 35% de la edificabilidad total.

Zona de Ordenanza T (Terciario).- Regula las condiciones del suelo y de la edificación cuyo uso principal es el terciario: comercial, social, oficinas y hostelero.

Se plantea el control de la edificación sobre dicho espacio a través de la tipología de edificación singular aislada con altura no superior a tres plantas.

Zona de Ordenanza V (Zonas Verdes).- Regula el uso y aprovechamiento del suelo en aquellos espacios exclusivos de parques y jardines públicos o privados.

Se pretende obtener, incluido el ya existente, el suelo necesario para el disfrute de la población de los diferentes espacios libres, tanto para cumplir los mínimos exigidos como otra serie de espacios complementarios. Se permite la inclusión de usos compatibles, aunque prohibiendo otros usos que tienen ya destinado un determinado espacio, ofreciendo espacios auténticamente dedicados al uso de parques y jardines.

Zona de Ordenanza E (Equipamientos).- Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en las zonas que contengan como uso característico el de equipamientos. La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

Se pretende obtener, incluyendo el ya existente, el suelo necesario para el disfrute de la población de diferentes actividades.

4.3.3 Actuaciones singulares en suelo urbano consolidado

En el suelo urbano consolidado se han realizado algunas actuaciones que corresponden a situaciones puntuales de escasa entidad que según sus características son tratadas de forma particular. En general son actuaciones tendentes a adecuar la zona de ordenanza a la realidad edificada y consolidada, o a modificarla por interés expreso del Ayuntamiento cumpliendo un objetivo determinado. Son, como se ha dicho, actuaciones puntuales de escasa entidad que no necesitan ni justifican la delimitación de un Ámbito de Actuación pues en muchos casos afectan a una única sola parcela. La edificabilidad que les corresponde a estas zonas será la derivada de la ordenanza de aplicación consignada.

- Parcelas 62.2, 64.5, 76.1: Se trata de tres parcelas de 692 m², 924 m² y 1.775 m² de superficie situadas en la calle de la Constitución, Avenida de los Toreros y calle Alcalá, y que con ordenanza de Ensanche en las NNSS, pasan a Casco Antiguo 2 (CA 2). El cambio de ordenanza de aplicación responde a la adecuación a la situación y actividad existente.
- Parcela 40.6: Se trata de una parcela afectada por la zona de ordenanza de Casco Antiguo 1 (CA 1) que pasa a Terciario-Comercial, ajustándose a la situación existente.
- Parcela 2.1: Parcela de 4.966 m² de uso residencial (E.3) situada a la entrada del núcleo urbano en la carretera hacia Orusco, y sobre la que a pesar de su ordenanza residencial se asientan actividades del tipo industrial. El objeto es eliminar este uso sustituyéndolo por un terciario-comercial más adecuado.

- Parcela 6.2: Parcela situada en la calle Alcalá donde se ha realizado una parcelación interior y se ha edificado bajo la tipología de vivienda unifamiliar adecuando la ordenanza de aplicación a la realidad existente pasando de CA 1 a E.
- Parcela 5.3: Parcela de 2.068 m² de uso industrial situada en el Paseo de las Choperas. El objetivo es facilitar la reubicación de este uso y actividad en un lugar más adecuado, pasando a estar afectada por la ordenanza residencial de Ensanche (E.2) coincidente con la de la zona circundante.
- Parcelas con frente a la calle Mayor y Plaza del Ayuntamiento. En esta zona se han desarrollado múltiples edificaciones con tres plantas. Se ha optado por regularizar esta situación permitiendo en las parcelas con frente a las citadas vías esta circunstancia. De esta forma, se pasa de dos plantas más bajo cubierta a tres plantas sin bajo cubierta. La modificación constituye una homogeneización de la altura, manteniéndose la edificabilidad pues se impone la condición de que no se supere la resultante de la aplicación de las condiciones de las vigentes NNSS.
- Parcela 79. Situada en el Paseo de la Chopera e incluida en las NNSS en la Unidad de Ejecución nº 5, se encuentra edificada asentándose sobre ella una vivienda unifamiliar aislada que cuenta con todos los servicios urbanos. En el Plan General se ha considerado como suelo urbano consolidado ajustándose la ordenanza a la edificación existente.
- Parcela 5.5. Situada en el Paseo de la Chopera situada en colindancia con el límite del suelo urbano, se ajusta a la edificación existente.
- Parcela 35.1. En parte de esta parcela afectada por la ordenanza CA 1, se ha edificado un consultorio local, pasando esta zona a ser afectada por la ordenanza de equipamientos.

4.3.4 Las áreas de planeamiento de desarrollo

En el Plan General no se establece la ordenación pormenorizada de Ámbitos de Actuación o Sectores quedando sujetas estas áreas al posterior planeamiento de desarrollo. Se ha considerado por un lado que necesitan un estudio particular, y por otra que quedando diferido tienen mayor posibilidad de no equivocarse en la adecuada satisfacción de las condiciones y necesidades futuras que se produzcan y que la entrada progresiva "en carga" hace más viable la gestión del municipio.

Es por ello, por lo que en el Plan General se establece la ordenación estructural y se determinan sus condiciones de desarrollo, remitiendo su ordenación pormenorizada al planeamiento de desarrollo, a la vez que se determina su desarrollo temporal y secuencial.

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

La ejecución del Suelo Urbano que no necesita de gestión previa se refiere a aquellos suelos que hallan completado su urbanización o consolidado su edificación. El Suelo Urbano que necesita de gestión previa lo forman los terrenos incluidos en los Ámbitos de Actuación.

En el presente Plan General quedan delimitados 10 ámbitos. Uno de ellos es de nueva delimitación y los restantes provienen de la redefinición de las condiciones que presentan otros tantos existentes en las NNSS, adaptándolos a la nueva legislación y estructura urbana propuesta.

Están constituidos cada uno de ellos por una única Unidad de Ejecución, quedando sujetas a la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento adjudicado.

Quedan sujetas además a:

- Obligatoriedad de la cesión y urbanización del suelo destinado a los redes locales y generales que se establezcan en su ficha de gestión.
- Necesidad de redactar Plan Parcial para ajustar la ordenación de volúmenes, la parcelación y la edificación a ejecutar a las alineaciones exteriores de las calles indicadas en los planos o a las que se determinen en esos documentos.
- Necesidad de redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- Necesidad de redactar el correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación.
- Posibilidad de que el Ayuntamiento exija la creación de una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.
- Obligatoriedad de aplicar las zonas de ordenanza asignadas por el Plan General y no superar los aprovechamientos establecidos.

Según el criterio expuesto, se determina para cada una de ellas un sistema de desarrollo y se les asigna una ordenanza que será orientativa.

La relación de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano es la siguiente:

- A.A.1, A.A. 6, y A.A. 9.- Situadas en el límite norte de Suelo Urbano, supone la redefinición de otras tantas Unidades de Actuación existentes en el planeamiento vigente. Completa el vacío en esta zona del suelo urbano del camino de los Hornillos y camino del Rejal. Las redes públicas de estos Ámbitos reforzaran los equipamientos colindantes actuales (polideportivo y zona verde). La red viaria queda articulada siguiendo el trazado de los citados caminos.
- A.A.2, A.A.3, A.A.4 y A.A.5.- Situadas todas ellas al este y en el límite del actual Suelo Urbano, suponen la redefinición de otras tantas Unidades de Ejecución existentes en el planeamiento vigente. Forman un conjunto que constituye el remate del Suelo Urbano en esa dirección.
- A.A.7.- Situada al noreste del Suelo Urbano, se delimita este ámbito de actuación con la intención de ordenar un vacío dentro del núcleo urbano.

- A.A.8.- Situada al suroeste de Suelo Urbano, supone la redefinición de una Unidad de Actuación existente en el planeamiento vigente. Supone la transición entre el actual núcleo urbano y el crecimiento propuesto hacia el oeste.
- A.A. 10.- Situada al sur del casco urbano, proviene de la antigua U.E. 9.1.

Se resumen las características de los Ámbitos de Actuación en el siguiente cuadro.

	SUPERFICIE Superficie m2	INTENSIDAD Y DENSIDAD			
		Coef. m2/m2	Sup edif. m2 u. global	Densidad viv/ha	Nº de VIV.
AA-R1	20.638	0,38	7.842	22,00	45
AA-R2	6.187	0,38	2.351	22,00	14
AA-R3	28.157	0,38	10.700	22,00	62
AA-R4	21.851	0,38	8.303	22,00	48
AA-R5	20.184	0,38	7.670	22,00	44
AA-R6	6,927	0,38	2.632	22,00	15
AA-R7	2.835	0,38	1.077	22,00	6
AA-R8	5.880	0,38	2.234	22,00	13
AA-R9	10.852	0,38	4.124	22,00	24
AA-R10	3.711	0,38	1.410	22,00	89
TOTAL SUNC	127.222		48.344		280

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Los sectores de suelo urbanizable deberán con carácter general:

- Obligación de formalizar la cesión y urbanización de los sistemas locales, generales y supramunicipales fijados en las fichas de gestión, así como el 10% del aprovechamiento asignado.
- Obligación de redactar el Plan Parcial que abarque la totalidad del sector. Dicho Plan establecerá la ordenación del sector definiendo las zonas de ordenanza en correspondencia con las indicadas de forma orientativa en el Plan General.
- Obligatoriedad de redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- Obligatoriedad de redactar el correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. .
- Posibilidad de que el Ayuntamiento exija la creación de una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.

Para todos ellos se establece la ordenación estructural con indicación con indicación de las condiciones urbanísticas a aplicar (uso, aprovechamiento máximo etc) y las ordenanzas de referencia.

A continuación se repasan los sectores previstos con una breve descripción de sus características:

- SU-R1.- Situado en la parte norte del núcleo urbano, se encontraba ya clasificado en las vigentes Normas Subsidiarias. Mantiene su concepción original aunque se reduce su superficie al excluir de su delimitación una parte del pinar situado al norte. Supone junto con el A.A.1, al que está íntimamente ligado y con el que linda al sur, el crecimiento al norte del casco urbano. Se le asigna como ordenanza de referencia la de Ensanche en sus grados E.1 y E.2.
- SU-R2.- Situado al oeste del núcleo, se encontraba ya clasificado en las vigentes Normas Subsidiarias. Es el remate del crecimiento al oeste del casco formado por el mismo y por los sectores SU-R4, SU-R5 y SU-R7, para los que además sirve de articulación y unión con la estructura viaria existente. Se reduce su superficie excluyendo una zona perteneciente a una vía pecuaria, que se encontraba incluida en la delimitación. Se le asigna como ordenanza de referencia la de Ensanche en sus grados E.1 y E.2.
- SU-R3.- Se sitúa en el extremo sur del núcleo, se encuentra clasificado en las vigentes Normas Subsidiarias. Ocupa una zona estratégica entre las carreteras M-229 a Arganda y M-224 a Tiernes. Se le asigna como ordenanza de referencia la de Ensanche en sus grados E.1 y E.2.
- S.U.-R4, S.U.-R5 y S.U.-R7.- Situados en el límite oeste del actual casco urbano, forman un conjunto que constituye el crecimiento residencial más importante del municipio. Está condicionado por el desnivel existente entre el casco urbano actual y el propio crecimiento. Se imponen dos condiciones de ordenación: la situación de la zona verde en el citado desnivel que, además de ser la zona menos apropiada para el asentamiento residencial favorece la creación de un espacio libre continuo y atractivo con paseos, terrazas, desniveles etc. y dos vías rodadas que unen todos los sectores y que se continúan en el A.A.8 y sector SU-R2 para conectarlos con el casco urbano. Se les asigna como ordenanza de referencia la de Ensanche en sus grados E.1 y E.2.
- S.U.-R6.- Situado al norte del casco urbano, en el acceso por la carretera M-229 desde Orusco. Se les asigna como ordenanza de referencia la de Ensanche en sus grados E.1 y E.2.
- S.U.-AE8 y S.U.-AE9.- Sectores de nueva delimitación situados en la carretera M-229 proveniente de Arganda, junto a otros dos sectores ya clasificados y en fase de desarrollo. Forman entre todos un pequeño polígono industrial fuera del casco urbano, dispuesto para albergar actividades industriales y de almacenaje satisfaciendo una demanda creciente que requiere grandes superficies y no son compatibles con los usos característicos del casco urbano.

El cuadro de características generales de los sectores de Suelo Urbanizable propuestos es el siguiente:

	SUPERFICIE Superficie m2	INTENSIDAD Y DENSIDAD			
		A. Unitario m2/m2	Edificab. m2 u. global	Densidad viv/ha	Nº de VIV.
SUS-R1	60.201	0,38	22.876	17,00	102
SUS-R2	31.442	0,38	11.948	17,00	53
SUS-R3	41.611	0,38	15.812	17,00	71
SUS-R4	41.666	0,38	15.833	17,00	71
SUS-R5	42.867	0,38	16.289	17,00	73
SUS-R6	40.885	0,38	15.536	17,00	70
SUS-R7	39.668	0,38	15.074	17,00	67
	298.340		113.369		507
SUS-AE3	95.509	0,52	49.665		
SUS-AE4	84.363	0,52	43.869		
	179.872		93.533		
TOTAL SUS	478.212		206.903		507

APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Los usos contemplados en el Área de Reparto formada por todos los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado son el residencial y de actividades económicas. De ellos, se ha considerado que el uso global predominante en al Área de Reparto es el residencial.

A fin de homogeneizar los usos globales de cada sector con el uso predominante del Área de Reparto, se establecen los siguientes coeficientes.

Residencial	1,00
Industrial-Actividades económicas	0,73

Los aprovechamientos unitarios de los sectores se han establecido de acuerdo a las intensidades edificatorias programadas, tipologías previstas, estructura existente etc., resultando que para los sectores de uso residencial el aprovechamiento unitario es de 0,38 m2ug/m2s y para el industrial-actividades económicas de 0,52 m2ug/m2s. Todos los sectores con el mismos uso global tienen el mismo aprovechamiento unitario.

El aprovechamiento unitario del Área de Reparto se calcula de acuerdo al artículo 84.3 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la CAM, como la suma de los aprovechamientos urbanísticos de los sectores referidos al uso global predominante del Área de Reparto (residencial) dividido entre la superficie total del Área de Reparto.

A continuación, se relacionan las superficies, aprovechamientos, coeficientes etc previstos:

SECTOR	USO GLOBAL SECTOR	SUPERF. SECTOR (m2)	A.U. SECTOR	EDIFICAB. USO GLOBAL SECTOR (m2 edif.)	COEF. HOMOG. A.R.	EDIFICAB. USO GLOBAL PREDOMINANTE A.R. (m2 edif.)
S.U.S. 1	Residencial	60.201	0,38	22.876	1,00	60.201
S.U.S. 2	Residencial	31.442	0,38	11.948	1,00	31.442
S.U.S. 3	Residencial	41.611	0,38	15.812	1,00	41.611
S.U.S. 4	Residencial	41.666	0,38	15.833	1,00	41.666
S.U.S. 5	Residencial	42.867	0,38	16.289	1,00	42.867
S.U.S. 6	Residencial	40.885	0,38	15.536	1,00	40.885
S.U.S. 7	Residencial	39.668	0,38	15.074	1,00	39.668
S.U.S. 8	Act. Económicas	95.509	0,52	49.665	0,73	36.255
S.U.S. 9	Act. Económicas	84.363	0,52	43.869	0,73	32.024

TOTAL	ÁREA REPARTO	478.212		206.903		181.649
--------------	---------------------	----------------	--	----------------	--	----------------

Del anterior cuadro se deduce el aprovechamiento unitario de reparto del área, constituida por los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado expresado en el uso global característico o mayoritario del área de reparto que es el residencial.

$$\text{A.U.R.} = 181.649 / 478.212 = 0,380 \text{ m2 edif. resid/m2s}$$

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN EN EL ÁREA DE REPARTO FORMADA POR EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. SEGÚN EXTRACTO

En cumplimiento de las determinaciones del artículo 38 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se determinan las tipologías y porcentajes de viviendas en el suelo urbanizable sectorizado.

La superficie correspondiente al 10% del área de reparto se distribuye homogéneamente entre todos los sectores residenciales. En el 10% del suelo del área de reparto se localizan las viviendas de libre disposición, previendo para ellas la disposición de viviendas unifamiliares adosadas sin régimen de protección (vivienda libre), y estableciendo que allí se sitúe el 20% de las viviendas previstas. Considerando un coeficiente de paso de parcela bruta a neta de 0,50 y aplicando un coeficiente de edificabilidad de 0,75 m2/m2, se obtiene una media de 175,50 m2 c. por vivienda sobre una parcela media de 234 m2.

En el resto del suelo del área de reparto se destinará el 50% al régimen de protección en la forma que señala el citado artículo, es decir destinando como máximo un 25% a viviendas de precio tasado o figuras similares. Es previsible que la tipología empleada pudiera ser vivienda multifamiliar de baja densidad con ocupación baja sobre parcela. Finalmente en el resto, es decir, excluyendo las viviendas de libre disposición y las sujetas a algún régimen de protección pública, se proponen del tipo unifamiliar en el que deberían predominar las pareadas y aisladas sobre las adosadas.

La aplicación del artículo 38 de la Ley 9/2001, conforme a los datos del Plan General, se materializa de la siguiente manera (los Planes Parciales la adaptarán según su desarrollo concreto):

- Suelo del área de reparto 478.212 m2s
- Suelo calificado para uso global residencial (Sectores R1 al R7) 298.340 m2s
- Número de viviendas previstas con carácter indicativo 507 viviendas
- En el 10% del suelo del área de reparto se sitúa el 20% de las viviendas (20% s/507 viviendas) 101 viviendas libres
- En el 90% restante del suelo del área de reparto, es:
 - 40% s/507 203 viviendas libres
 - 40% s/507 203 viviendas de protección

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO							478.212 m2
SUPERFICIE CORRESPONDIENTE AL 10% DEL ÁREA DE REPARTO							47.821 m2
SECTORES RESIDENCIALES	%	SUPERFICIE 10% A.R.	Nº VIV. 10% A.R.	RESTO VIVIENDAS			TOTAL
				Nº VIV. LIBRES	Nº VIV. PROTEGIDAS		
SUS R1	20,18 %	9.541 m2	20	41	41	40,00%	102
SUS R2	10,54 %	4.983 m2	11	21	21	40,00%	53
SUS R3	13,95 %	6.595 m2	14	28	28	40,00%	71
SUS R4	13,97 %	6.603 m2	14	28	28	40,00%	71
SUS R5	14,37 %	6.794 m2	15	29	29	40,00%	73
SUS R6	13,70 %	6.479 m2	14	28	28	40,00%	70
SUS R7	13,30 %	6.287 m2	13	27	27	40,00%	67
TOTAL	100,00 %	47.281 m2	101	203	203	40,00%	507
PORCENTAJE			20,00 %	40,00 %		40,00 %	100,00 %

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Al estar directamente ligados los coeficientes de ponderación de usos y tipologías al fluctuante mercado inmobiliario y del suelo, parece conveniente establecer la posibilidad de matizar estos valores, en función de los análisis de mercado específicos, a realizar en el momento de redacción de los Planes Parciales.

A los efectos del cumplimiento de lo determinado en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sobre los usos pormenorizados se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización o ponderación para los sectores de uso global residencial.

Uso pormenorizado	Coef. de homogeneización
Vivienda unifamiliar libre adosada	1,00
Vivienda unifamiliar libre aislada-pareada	0,95
Vivienda libre multifamiliar	1,25
Vivienda protección pública < 110 m2	0,65
Vivienda protección pública >110 m2	0,75
Terciario y comercial privado	0,80
Equipamiento privado	0,80
Actividades económicas y productivas	0,73

En los sectores cuyo uso global es el de Actividades Económicas y Productivas, fundamentalmente industrial, tendríamos como coeficiente 1 el de este uso. Para estos sectores tendríamos:

- Coeficiente del uso terciario y comercial respecto al uso global residencial 0,80
- Coeficiente del uso actividades económicas (industrial de forma predominante) respecto al uso residencial 0,73
- Coeficiente del uso terciario y comercial respecto del industrial (0,80/0,73) 1,10

Dada a entidad del municipio de Valdilecha, no existe un mercado inmobiliario suficiente, por cuanto lo coeficientes expuestos se han determinado por comparación con otros municipios.

4.4 RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Como se ha dicho, uno de los objetivos de la ordenación es detallar y proteger el medio físico. Para ello, el Plan General establece la protección determinando los usos e intervenciones permitidas así como las condiciones en que deben producirse a través de la Normativa Urbanística. Los referidos usos serán los propios de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones acordes y compatibles con la preservación de los valores que motivan su inclusión en esta clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección.

Excepcionalmente y previa calificación urbanística podrán autorizarse las actividades reguladas en el artículo 29 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.5.- CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE	CAPACIDAD APROX. VIV. NUEVAS
Suelo Urbano Consolidado (SUC)		66,53 has	200
	Residencial equip. y z.v. ind, otros, ...	66,53 has	
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)		12,72 has	280
	Residencial	12,72 has	
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)		47,82 has	507
R	Residencial	29,83 has	
I	Industrial	17,99 has	
Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS)		376,48 has	
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP-)		3.646,91 has	
F	Forestal	282,86 has	
A 1	Agrícola 1	134,91 has	
A 2	Agrícola 2	2.431,36 has	
PT	Paisajística-Topográfica	797,77 has	
TOTAL		4.150,45 has	987

TOTAL	4.150,45 has
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (CARRETERAS Y VIAS PECUARIAS)	129,49 has
TOTAL	4.279,94 m2

A continuación se comparan las cifras de la propuesta del Plan General con las de las vigentes NNSS. Para poder hacerlo se han tenido en cuenta las siguientes semejanzas:

- El Suelo Urbanizable Sectorizado conforme a la Ley 9/2001 queda equiparado al Suelo Urbanizable de las NNSS.
- El Suelo Urbanizable No Sectorizado conforme a la Ley 9/2001 queda equiparado al Suelo No Urbanizable Común de las NNSS.

	PLAN GENERAL		NNSS VIGENTES	
	SUPERF. Has	%	SUPERF. Has	%
URBANO CONSOLIDADO				
TOTAL SUC	66,53	1,55	54,00	1,27
URBANO NO CONSOLIDADO				
TOTAL SUNC	12,72	0,30	14,08	0,33
URBANIZABLE SECTORIZADO / URBANIZABLE				
TOTAL SUS / SUB	47,82	1,12	14,06	0,33
URBANIZ. NO SECT. / NO URBANIZ. COMÚN				
TOTAL SUNS / SNUC	376,48	8,80	2.997,86	70,54
NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN				
TOTAL SNUEP	3.646,91	85,21	1.170,00	27,53
TOTAL	4.150,45	96,97		
REDES SUPRAM. (CARRETERAS – VIAS PECUARIAS)	129,49	3,03		
TOTAL	4.279,94	100,00	(*) 4.250,00	100,00

(*) Superficie que consta en el documento de las NNSS y que difiere ligeramente de la consignada el Plan General.

De la comparación del cuadro anterior se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- El Suelo Urbano Consolidado crece por la incorporación de las Unidades de Ejecución de las NNSS, que han completado su desarrollo, la incorporación de los dos sectores industriales y el ajuste de alguna situación puntual.
- El Suelo Urbanizable Sectorizado aumenta suponiendo el crecimiento contemplado en el Plan General.
- Se incorpora la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado que ocupa suelo anteriormente clasificado como No Urbanizable Común.
- El Suelo No Urbanizable de Protección con alguna característica especial aumenta considerablemente, lo que supone una mayor garantía en el mantenimiento de los valores que lo hacen merecedor de esta consideración.

Otro elemento comparativo se puede referir a las relaciones de población y viviendas.

NNS VIGENTES		PLAN GENERAL	
Nº de viviendas anteriores a las NNSS	998	Nº de viviendas existentes	1.354
Nº de viviendas previstas (*)	430	Nº de viviendas previstas	787
S. Urbano No Consolidado (UE) 130		S. Urbano No Consolidado (AA) 280	
S. Urbanizable (Sectores) 300		S. Urbanizable (Sectores) 507	
Total techo de viviendas	1.428	Total techo de viviendas	2.141
Total techo de habitantes (**)	2.534	Total techo de habitantes (**)	3.511

(*) El número de viviendas indicado corresponde al suelo urbano no consolidado y urbanizable. Para mayor detalle se puede ver el apartado 3.1 de este documento.

(**) Referido a habitantes de hecho.